

# Gemeinde Bunde



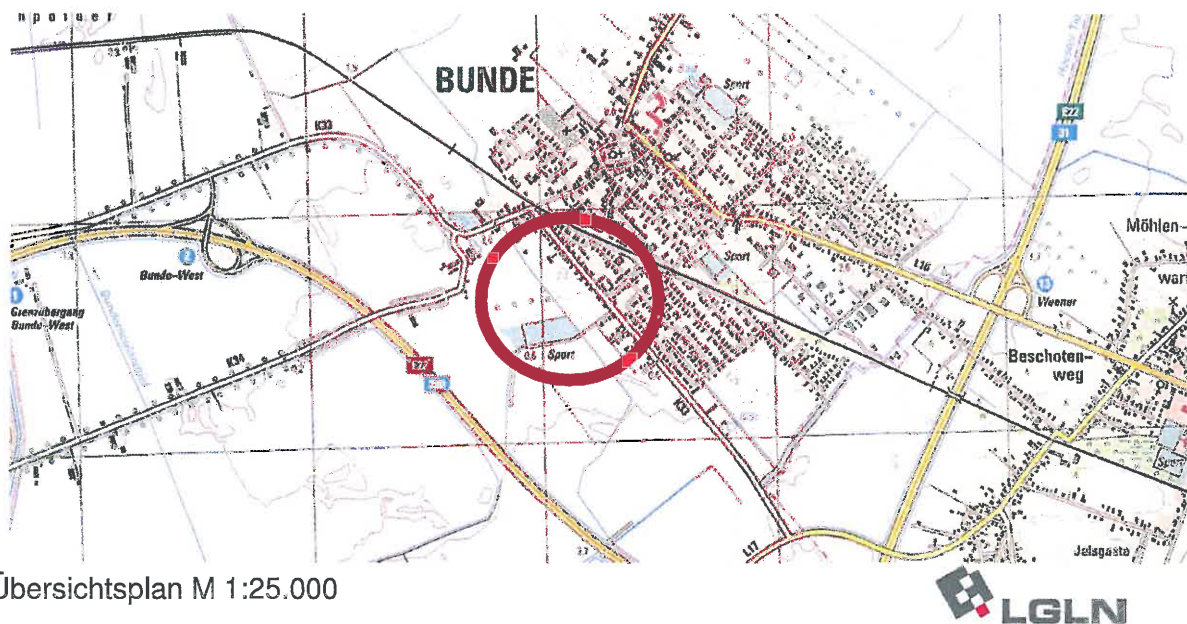
## Bebauungsplan Nr. 02.37 | „Nördlich Tjüchenweg“

---

### BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan gem. § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren)

Mit textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO



Übersichtsplan M 1:25.000

---

### ABSCHRIFT



**Niedersächsische  
Landgesellschaft mbH**

Geschäftsstelle Aurich  
Am Pferdemarkt 1 | 26603 Aurich  
Tel.: 04941-1705-0  
E-Mail: [info-aurich@nlg.de](mailto:info-aurich@nlg.de)  
[www.nlg.de](http://www.nlg.de)

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen .....</b>	<b>4</b>
1.1	Allgemeines .....	4
1.2	Übergeordnete Planungen und Fachplanungen .....	4
1.2.1	Raumordnung .....	4
1.2.2	Flächennutzungsplan .....	5
<b>2</b>	<b>Veranlassung der Planung .....</b>	<b>6</b>
2.1	Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 13b BauGB.....	7
<b>3</b>	<b>Lage im Raum .....</b>	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>Geltungsbereich.....</b>	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>Städtebauliche Werte.....</b>	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>Umweltbelange.....</b>	<b>8</b>
6.1	Natur und Landschaft.....	8
<b>7</b>	<b>Restriktionen / Immissionsschutz .....</b>	<b>13</b>
7.1	Landwirtschaft.....	13
7.2	Schallschutz.....	14
7.2.1	Sportlärm .....	14
7.2.2	Verkehrslärm.....	14
7.3	Luftschadstoffe.....	15
7.4	Schadstoffbelastungen im Boden/ Grundwasser .....	16
<b>8</b>	<b>Festsetzungen.....</b>	<b>17</b>
8.1	Planzeichen, zeichnerische Festsetzungen.....	17
8.1.1	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	17
8.1.1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA):.....	17
8.1.1.2	Grundflächenzahl (GRZ) .....	17
8.1.1.3	Bauweise .....	17
8.1.1.4	Baugrenzen.....	18
8.1.1.5	Gebäudehöhe .....	18
8.1.1.6	Wasserflächen .....	18
8.1.1.7	Zu erhaltende Bäume.....	18
8.2	Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung nach § 84 NBauO .....	19
8.3	Textliche Festsetzungen .....	19
8.3.1	Ausschluss von Nutzungen .....	19
8.3.2	Erdgeschossfußbodenhöhe.....	21
8.3.3	Gebäudehöhe .....	21

8.3.4	Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen .....	21
8.3.5	Fläche für die Wasserwirtschaft- Gewässerräumstreifen.....	22
8.3.6	Öffentliche Grünfläche- Gewässerräumstreifen .....	22
<b>9</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>22</b>
9.1	Bodenfunde.....	22
9.2	Bodenschutz .....	23
9.3	Ablagerungen.....	23
9.4	Erkundigungspflicht.....	23
9.5	Schutz von Baudenkmälern.....	23
<b>10</b>	<b>Erschließung, Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>24</b>
10.1	Verkehrerschließung .....	24
10.2	Wasserversorgung .....	25
10.3	Energieversorgung.....	25
10.4	Abwasserbeseitigung .....	25
10.4.1	Schmutzwasser.....	25
10.4.2	Oberflächenentwässerung .....	25
10.5	Abfallbeseitigung.....	26
10.6	Telekommunikation .....	26
<b>11</b>	<b>Eigentum/ Erschließungsbeiträge .....</b>	<b>26</b>
<b>12</b>	<b>Gesamtabwägung.....</b>	<b>27</b>
<b>13</b>	<b>Hinweise zum Verfahren .....</b>	<b>27</b>
13.1	Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB) .....	27
13.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB).....	27
13.3	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB).....	27
13.4	Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB).....	27
13.5	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) .....	27
13.6	Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB).....	27

Anlage 1: Artenschutzrechtliche Voreinschätzung hinsichtlich möglicher  
Fledermausquartiere an Bäumen

Anlage 2: Gutachten zu Geruchsimmissionen, TÜV Nord

Anlage 3: Schalltechnische Stellungnahme, IEL GmbH

Anlage 4: Oberflächenentwässerungskonzept

# 1 Vorbemerkungen

## 1.1 Allgemeines

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat in seiner Sitzung am 15.06.2016 beschlossen, für das Plangebiet einen Bebauungsplan (Nr. 02.37 „Nördlich Tjüchenweg“) aufzustellen. Im Zuge der Aufstellung der Planung wurde die Überleitung des Planverfahrens auf die Grundlage der Änderung des Baugesetzbuches 2017, die am 13.05.2017 in Kraft getreten ist, vollzogen. Die Gemeinde Bunde hat sich entschlossen, den Bebauungsplan gem. § 13b BauGB unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen in einem beschleunigten Verfahren durchzuführen.

## 1.2 Übergeordnete Planungen und Fachplanungen

### 1.2.1 Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Leer befindet sich derzeit in Neuaufstellung. Mit Beschluss vom Mai 2016 wurde diese eingeleitet.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP mit Stand vom 03.07.2006) wird der Gemeinde Bunde die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen, ebenso eine aktive Baulandpolitik, um so die ländlichen Ortschaften umwelt-, funktions- und bedarfsgerecht weiter zu entwickeln. Es soll der Zersiedelung der Landschaft vorgebeugt werden, wobei eine gezielte Siedlungsentwicklung der Funktionsstärkung von zentralen Einrichtungen dient.

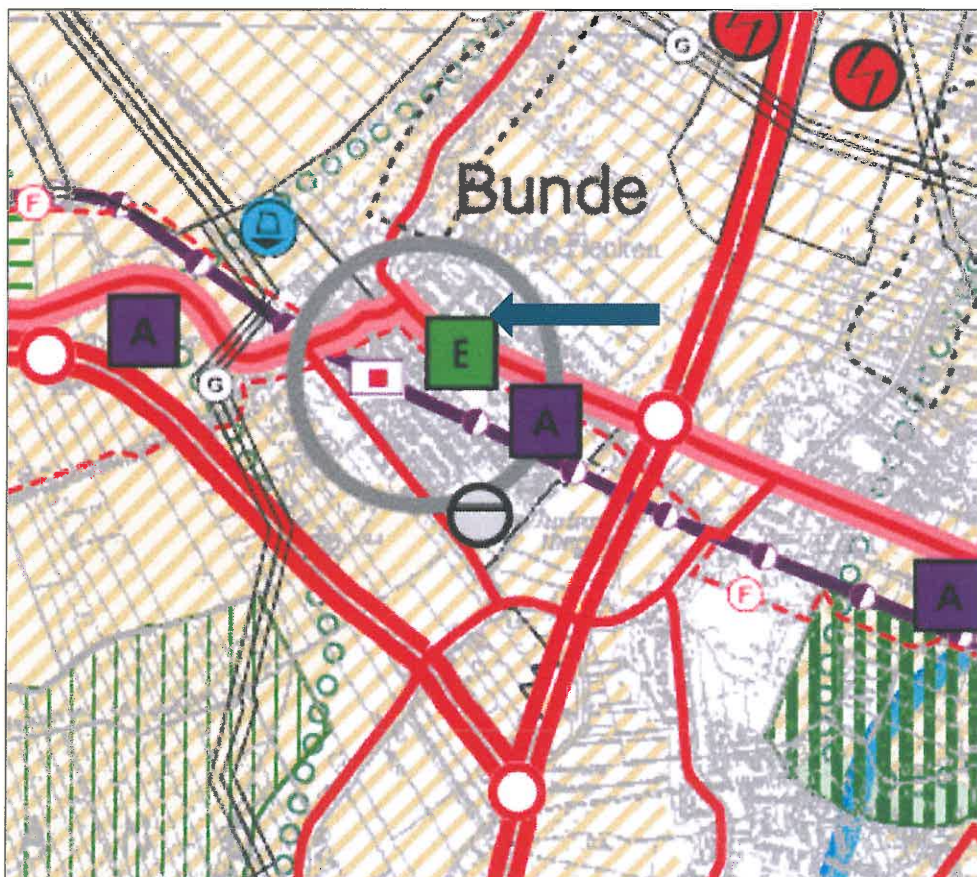


Abbildung 1: Auszug aus dem RROP 2006, Landkreis Leer

Mit der vorliegenden Planung wird eine im Flächennutzungsplan der Gemeinde bereits als Bauland ausgewiesene Fläche entsprechend den Vorgaben des RROP für den Landkreis Leer entwickelt. Diese Fläche ist die Fortentwicklung des bestehenden Baugebiets südlich der Boenster Straße und wird den Siedlungsabschluss in nordwestliche Richtung bilden.

Im RROP ist die überplante Fläche Bestandteil des zentralen Siedlungsbereiches des Ortes Bunde. Das Plangebiet besteht aus derzeit landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen.

Weitere Aspekte des RROP 2006 sind die Darstellung der Boenster Straße als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung.

## 1.2.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bunde ist der Planbereich des Bebauungsplanes 02.37 als Wohnbaufläche dargestellt. Dem Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB ist damit grundsätzlich entsprochen.

Die Ausweisungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes sind aus dem nachstehenden Ausschnitt ersichtlich (siehe Abbildung 2):

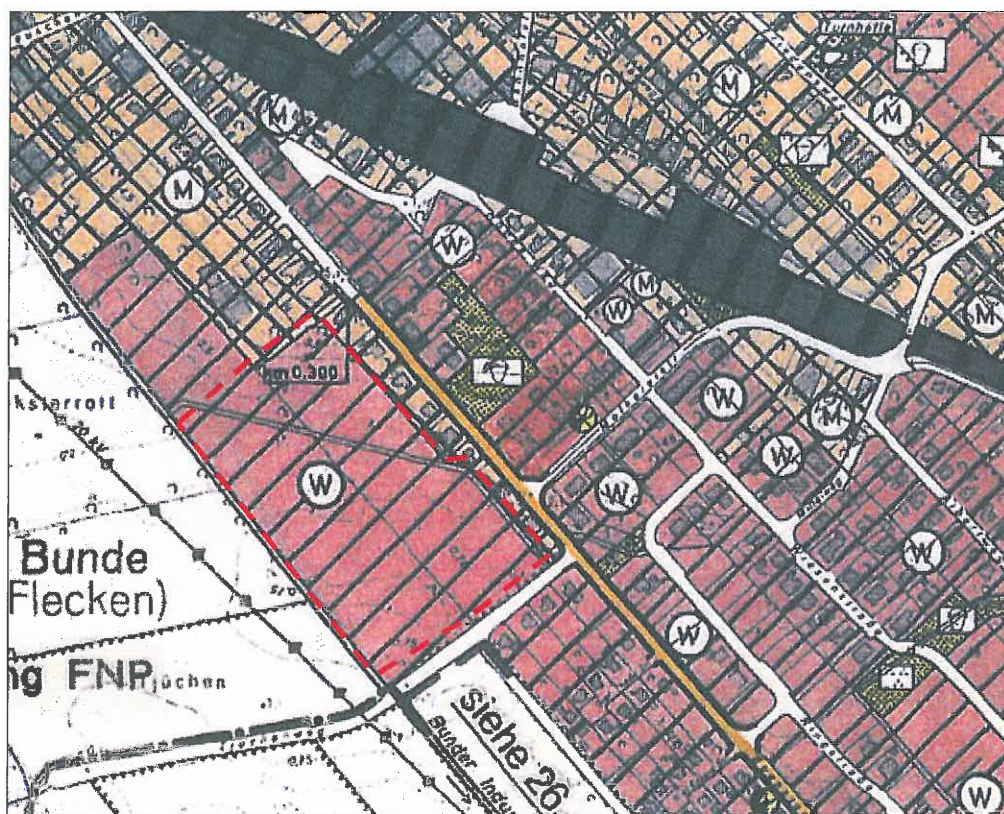


Abbildung 2: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bunde

Aus den im Flächennutzungsplan der Gemeinde Bunde an der Boenster Straße dargestellten Wohnbauflächen wurden im Verlauf der letzten Jahre diverse Bebauungspläne entwickelt, die die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten zum Inhalt hatten. Es sollte nach dem Planungswillen der Gemeinde in allen Wohngebieten, folglich auch in dem hier in Rede

stehenden Baugebiet „Nördlich Tjüchenweg“, vordringlich das Wohnen im Vordergrund stehen. Nichtsdestotrotz handelt es sich bei diesen zentralen Flächen im Ortsgefüge immer auch um Flächen, die unter dem Einfluss der Hauptverkehrsachsen und auch von angrenzenden gemischten Nutzungen (M) sei es aus landwirtschaftlicher oder gewerblicher Nutzung stehen. Der hieraus unter Umständen resultierende Störungsgrad lässt sich mit der Ausweisung und Realisierung von Allgemeinen Wohngebieten in ausreichendem Maße vereinbaren, wohingegen die Ausweisung von Reinen Wohngebieten einen Schutzanspruch implizieren würde, der in der untersuchten Ortslage nicht gewährleistet werden kann. Ebenso hält die Gemeinde Bunde sich offen, die benannten Wohnstandorte um Nutzungen zu ergänzen, die der Versorgung der jeweiligen Gebiete dienen. Hierzu wurden gemäß des Nutzungskatalogs der Baunutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiete in den einzelnen Bebauungsplänen unterschiedliche Ausschlüsse vorgenommen.

## **2 Veranlassung der Planung**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung der Ortschaft Bunde die Aufstellung des vorgenannten Bebauungsplanes beschlossen, um die erhebliche Nachfrage der Bevölkerung nach Baugrundstücken für die Errichtung von Wohnhäusern decken zu können. Das Plangebiet schließt an das Wohnbaugebiet „Südwestlich Boenster Straße“ an und stellt einen sinnvollen Lückenschluss zwischen der bestehenden Bebauung und dem Ortskern dar.

Im Ort Bunde stehen derzeit keine Bauplätze in öffentlicher Hand mehr zur Verfügung und es besteht dringender Handlungsbedarf, um dem Siedlungsdruck entgegenzuwirken. Zudem ist Bunde als staatlich anerkannter Erholungsort, durch die gute Infrastruktur und die günstige Anbindung an die Autobahn als Wohnort sehr attraktiv.

Der vorhandenen Nachfrage der Einheimischen, speziell aus dem Ortsteil Bunde, nach preiswerten Baugrundstücken soll mit der Aufstellung des Bauleitplanes Rechnung getragen werden. Die Nachfrage resultiert u. a. aus der Reduzierung der Mehrgenerationenfamilie auf eine Generation. Hierdurch nimmt der Anteil kleinerer Haushalte zu. Mit der Neugründung von Haushalten wächst auch der Anspruch an den Standard der Wohnung, was wiederum zusätzlichen Flächenbedarf auslöst. In diesem Zusammenhang ist insbesondere die Nachfrage nach Einfamilienhäusern zu nennen, deren Siedlungsform in diesem ländlichen Bereich bevorzugt wird.

Bei der vorliegenden Planung kann die vorhandene Erschließung über die Boenster Straße und den Tjüchenweg effektiv zur Siedlungserweiterung genutzt werden, was der Sicherung günstiger Baulandpreise zuträglich ist. Durch die vorhandene Infrastruktur, die in der Nähe des Plangebietes liegenden Einkaufsmöglichkeiten sowie die Nähe zum Ortskern ist der Planbereich für Wohnbauzwecke besonders geeignet.

Die Realisierung des städtebaulichen Vorhabens macht es aufgrund des derzeitigen Status des Plangebietes als Außenbereich erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Alternative Flächen zur Befriedigung der akuten Nachfrage sieht die Gemeinde Bunde derzeit nicht.

## **2.1 Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 13b BauGB**

### **(Einbeziehung von Außenbereichsflächen in einem vereinfachten Verfahren)**

Die Gemeinde Bunde hat sich im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes dazu entschlossen, den Bebauungsplan gemäß des § 13b BauGB weiterzuführen und damit ein neues Planungsinstrument anzuwenden, welches das Baugesetzbuch mit der Änderung vom 04.05.2017 für einen begrenzten Zeitraum bis zum Jahre 2020 vorsieht. Mit Beschluss vom 04.12.2017 hat die Gemeinde Bunde das Verfahren auf die Grundlage der aktuellen Fassung des Baugesetzbuches übergeleitet. Mit der Überleitung erhofft sich die Gemeinde die dringend benötigten Wohnbauflächen möglichst kurzfristig zu generieren.

Bedingung für die Anwendung des § 13b BauGB und die damit verbundene Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das vereinfachte Verfahren ist die Beschränkung auf eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 10.000 m<sup>2</sup>.

Um den Nachweis der Anwendbarkeit des Paragraphen 13b des Baugesetzbuches zu erbringen, wird die im Entwurf des Bebauungsplanes für das Plangebiet festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 mit der sich aus der Planung ergebenden Nettobaulandfläche von 30.600 m<sup>2</sup> multipliziert. Es ergibt sich ein Wert von 9.180 m<sup>2</sup> als maßgebliche Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO. Hierbei handelt es sich nach Baunutzungsverordnung um den Anteil der Grundstücke, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Das beschleunigte Verfahren im Sinne des § 13b BauGB ist weiterhin nur anwendbar, für Bebauungspläne, die Wohnnutzungen vorbereiten, und sich unmittelbar an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Letztere Bedingung wird erfüllt, da es sich um eine Fläche handelt, die sich südlich an den zentralen Siedlungsbereich der Gemeinde angliedert und im Nordosten, sowie im Südosten durch Bauflächen (Innenbereich nach § 34 BauGB) begrenzt wird. Zudem ergibt sich aufgrund der geplanten Wohnnutzung ebenso keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Nach vorliegender erster Kommentierung zum Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt (BauGB-Novelle 2017) wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen vor allem in reinen und allgemeinen Wohngebieten vorbereitet. Um dem Aspekt der Wohnnutzung im ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet besondere Bedeutung zukommen zu lassen, werden nach § 4 (2) BauNVO allgemein zulässige Nutzungen wie die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden (in Form von Nachbarschaftsläden), nicht störende Handwerksbetriebe sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke hier lediglich für ausnahmsweise zulässig erklärt. Die übrigen nach § 4 (2) BauGB und nach § 4 (3) BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen. Diese einschränkenden Festsetzungen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO getroffen. Mit diesem Mittel kann die Gemeinde den Vorrang der Wohnnutzung in ihrem Sinne lenken (siehe hierzu auch Punkt 8 der Begründung).

Auch die Ausschlussgründe nach § 13a (1) S. 5 BauGB liegen nicht vor.

### 3 Lage im Raum

Das Bebauungsplangebiet liegt nahe der Ortsmitte Bundes am südwestlichen Ortsrand. Es wird im Südwesten begrenzt durch den „Bunder Industrieschloot“, im Südosten durch den Tjüchenweg, sowie im Nordosten durch vorhandene Wohnbebauung entlang der Boenster Straße. Es werden Grünlandflächen eines landwirtschaftlichen Hofes beansprucht, dessen restlichen Flächen im Nordwesten an den Geltungsbereich angrenzen.

Die Erschließung erfolgt über den Tjüchenweg, der auf die Boenster Straße mündet. Über den Tjüchenweg wird ebenso das Baugebiet „Südwestlich Boenster Straße“ erschlossen, welches sich in südlicher Richtung entlang der K 33 Boenster Straße erstreckt.

### 4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 02.37 „Nördlich Tjüchenweg“ der Gemeinde Bunde ist aus dem Bebauungsplan ersichtlich.

Das Plangebiet beinhaltet einen Teilbereich des Flurstücks 39/2 sowie die Flurstücke 30/2, 66/9, 30/1, 31/29, 31/36, 31/77, 88/31, 66/6 und 66/5 der Flur 6 in der Gemarkung Bunde.

### 5 Städtebauliche Werte

Nettobauland WA-Gebiet mit GRZ 0,3	3,06 ha
Öffentliche Grünfläche	0,16 ha
Verkehrsflächen	0,44 ha
Wasserfläche	0,18 ha
<b>Gesamtes Plangebiet</b>	<b>3,84 ha</b>

### 6 Umweltbelange

#### 6.1 Natur und Landschaft

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nördlich Tjüchenweg“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß §13b BauGB. Neben einer maximalen Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup> sind hierbei auch die Voraussetzungen des § 13a BauGB zu erfüllen.

Für die beabsichtigte Festsetzung eines Wohngebietes mit einer maximalen Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup> ist gem. Anlage 1 UVPG keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich. Auch Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von Natura 2000-Gebieten sind nicht zu erwarten. Ferner sind Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bei der Planung nicht zu beachten.

Mit der Festsetzung von Siedlungsflächen wird der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen.



Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gem. § 13a Abs. 2 Satz 4 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 1a Abs. 3 BauGB). Zwar kann eine Umweltprüfung entfallen, doch sind die Umweltbelange gemäß § 1 (6) Nr. 7 und (7) sowie § 1a BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

### Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine rd. 4 ha große Grünlandfläche am südwestlichen Ortsrand von Bunde (Biototyp GI – Artenarmes Intensivgrünland). Die Fläche wird aktuell als hofnahe Weidefläche genutzt.

Östlich des Geltungsbereiches beginnt die geschlossene Bebauung der Ortschaft Bunde. Dieser Bereich ist durch Einzel- und Reihenhäuser geprägt (Biototyp OE – Einzel- und Reihenhausbauung).

Im Westen schließen sich weitere, i.d.R. als Weide genutzte, Grünlandflächen (Biototyp GI) sowie ein Bolzplatz an (Biototyp PS – Sport-/Spiel-/Erholungsanlage).

Entlang der südwestlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft der „Bunder Industrieschloot“ (Biototyp FGR – Nährstoffreicher Graben). Die nordöstliche Grundstücksgrenze bildet ein Graben, der die rückwärtige Entwässerung der anliegenden Grundstücke gewährleistet (Biototyp FGR).



Abbildung 3: Blick in das Plangebiet

Der Landschaftsraum wird durch ein Netz von Gehölzreihen gegliedert. Von Nordwesten her verläuft ein rd. 65 m langer Abschnitt (Biototyp HFB - Baumhecke) in den Geltungsbereich hinein. Dieser setzt sich vor allem aus Eschen, einzelnen Eichen und einer großen Walnuss (Ø ca. 70 cm) zusammen. In kleineren Anteilen sind hier auch Straucharten wie Weißdorn, Holunder und Brombeere enthalten. Weitere Gehölzstrukturen innerhalb des Geltungsbereiches sind ein kleines Weidengebüsch und eine Eiche (Ø 25 cm) am nördlichen Rand des Geltungsbereiches sowie 3 einzelne Eschen entlang des Tjüchenweges. Im Süden der Fläche steht zudem eine abgestorbene Eiche (Ø ca. 60 cm).

Das oben genannte Weidengebüsch und die Eiche befinden sich innerhalb einer feuchten Brachfläche (Biototyp FGR/UHF – nährstoffreicher Graben/Halbruderaler Gras- und Staudenflur feuchter Standorte), die in einen nördlich angrenzenden Garten einbezogen ist (siehe Abbildung 4). Neben den Gehölzen ist die Vegetation durch Brennnesseln und einzelnen Exemplaren der Sumpf-Schwertlilie geprägt. Es handelt sich um ein Grabenrelikt, das ursprünglich in Richtung Süden an den „Bunder Industrieschloot“ angeschlossen war.



**Abbildung 4: Nährstoffreicher Graben / Halbruderaler Gras- und Staudenflur**

### **Eingriff**

Durch die geplante Bebauung der Flächen gehen die festgestellten Biotope nahezu vollständig verloren. Standorte für die vorkommende Grünland- und Ruderalvegetation stehen im zukünftig intensiv genutzten Siedlungsbereich nur eingeschränkt zur Verfügung.

Bei den aktuell vorkommenden Tieren handelt es sich um Arten der Siedlungen und halboffenen Kulturlandschaft. Auch wenn sich der Lebensraum deutlich verändern wird, ist davon auszugehen, dass das locker bebaute Einfamilienhausgebiet weiterhin als Lebensraum für diese Arten geeignet ist.

Durch die geplante Versiegelung von rd. 1,4 ha bisher un bebauter Flächen und die zur Erschließung erforderlichen Bodenarbeiten (Umlagerung, Verdichtung etc.) werden wichtige Bodenfunktionen beeinträchtigt bzw. gehen vollständig verloren. Dies hat auch Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, da es hier zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung sowie einem erhöhten Abfluss von Oberflächenwasser kommen wird.

Die geplante Bebauung erfolgt in ortstypischer Form und orientiert sich am umgebenden Bestand. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder von Freizeit- und Erholungsfunktionen sind nicht zu erwarten. Die Eingriffe gelten gem. §13a Abs. 2 Satz 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 1a Abs. 3 BauGB). Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

### **Artenschutz**

Unabhängig von den Regelungen des §13a BauGB sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes auch artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen. Diese ergeben sich aus den Vorschriften des § 44 BNatSchG.

Für europarechtlich geschützte Arten (alle Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie) sowie für alle weiteren streng geschützten Arten ist zu prüfen, ob im Rahmen der vorliegenden Planung Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG (Tötung von Individuen, Beschädigung oder Zerstörung von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten oder Störung der Art an ihren Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten) zu erwarten sind. Sind solche Verbotstatbestände zu

erwarten, wird weiterhin geprüft, ob die Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 67 BNatSchG gegeben sind.

Bestimmte Tätigkeiten und Vorhaben hat der Gesetzgeber in den Absätzen 4 und 5, § 44 BNatSchG, von diesen Verboten ausgenommen, so dass dort nur mehr der Schutz der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (das sind die europäischen Vogelarten und die Arten des Anhangs IV a+b der FFH- Richtlinie 92/43/EWG) verlangt ist. Dies gilt unter anderem auch für gem. § 14 BNatSchG zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG (Verhältnis zum Baurecht).

Voraussetzung hierfür ist, dass die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Falls erforderlich, können hierzu auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

Zu den oben genannten Arten zählen Säugetiere (insb. Fledermäuse), Vögel, Reptilien, Amphibien sowie besonders geschützte Pflanzenarten.

Aufgrund der Habitatausstattung und der Verbreitung dieser Arten können im Planbereich Fledermäuse, Vögel, Amphibien und besonders geschützte Pflanzenarten auftreten.

Der Geltungsbereich ist sehr wahrscheinlich Lebensraum von Fledermäusen. Die Grünlandflächen sind als Nahrungshabitat geeignet. Die umgebenden Gehölze dienen als Leitstrukturen und Quartiere. Innerhalb des Geltungsbereiches sind in diesem Zusammenhang vor allem die größeren Bäume relevant, da diese potentielle Standorte von Sommerquartieren (Wochenstuben, Schlafplätzen) sind. Als Winterquartier sind diese Strukturen nicht geeignet, da die hier möglichen Höhlen nicht frostsicher wären.

Am 22.11.2017 wurden die Gehölze des Geltungsbereiches von einer externen Gutachterin auf mögliche Fledermausquartiere untersucht. Ein unmittelbarer Verdacht auf Fledermausquartiere ergab sich nicht. Vier Bäume weisen jedoch Höhlungen auf, die möglicherweise als Quartiere genutzt werden. Details zu den durchgeführten Untersuchungen und den Ergebnissen finden sich im anliegenden Gutachten (siehe Anlage 1).

Während der Ortstermine (Sommer 2017) wurden die für diesen siedlungsnahen Lebensraum typischen Vögel angetroffen. Hierzu gehörten insbesondere ubiquitäre Brutvögel der Siedlungen und halboffenen Kulturlandschaft wie Grünfink, Mönchsgrasmücke, Singdrossel, Amsel, Gimpel, Blaumeise, Kohlmeise, Heckenbraunelle, Rotkehlchen, Zaunkönig, Zilpzalp und Buchfink. Aufgrund der großen Gehölze der Umgebung ist davon auszugehen das auch Arten der Wälder wie Spechte und Eichelhäher im Geltungsbereich vorkommen. Beide Artengruppen nutzen den Geltungsbereich zur Nahrungssuche und brüten sehr wahrscheinlich auch in den Gehölzen des Geltungsbereiches und der umgebenden Siedlungen. Als Lebensraum für die in der Umgebung von Bunde vorkommenden Wiesenvögel ist der Geltungsbereich durch intensive Nutzung und die Nähe zur Siedlung nur eingeschränkt geeignet.

Durch die im Umfeld vorkommenden Gewässer ist der Geltungsbereich zumindest als Teillebensraum für Amphibien geeignet. Diese nutzen Gewässerläufe und Stillgewässer als Wanderkorridore, Laichgewässer und Winterquartiere. Der „Bunder Industrieschloot“ ist an das übergeordnete Gewässernetz („Bunder Katzentief“, „Wymeerer Sieltief“) angebunden und dient daher sehr wahrscheinlich als Wanderkorridor. Aufgrund seiner Größe und der geringen Fließgeschwindigkeit wird dieser Wasserlauf, zumindest stellenweise, auch als Laichgewässer

genutzt. Der im Norden des Geltungsbereiches verlaufende Graben beginnt im Bereich des oben beschriebenen Weidengebüsches (Haus Nr. 28) und verläuft von hier, teilweise verrohrt, in den Ortsbereich hinein. Da der Graben in diesem Abschnitt nur temporär Wasser führt und eine offene Anbindung an das übergeordnete Gewässernetz fehlt, ist davon auszugehen, dass es sich nicht um einen Wanderkorridor für Amphibien handelt. Der Graben ist im Bereich der Hausgrundstücke tief eingeschnitten und mit steilen Böschungen versehen. Durch die Beschattung und fehlende Zugänglichkeiten ist daher auch eine Nutzung als Laichgewässer unwahrscheinlich. Als Winterquartiere nutzen Amphibien frostsichere Verstecke an Land (Erdhöhlen, Laubhaufen etc.) und teilweise, z.B. Grasfrösche und Molche, auch frostfreie Gewässer an deren Grund Sie überwintern. Innerhalb der Gehölzstrukturen des Geltungsbereiches können sich daher Winterquartiere für Amphibien befinden.

Im Bereich des Weidengebüsches befinden sich ca. 3 Exemplare der Sumpf-Schwertlilie (*Iris pseudacorus*). Diese zählt zu den besonders geschützten Pflanzen und ist daher im Rahmen der vorliegenden Planung zu berücksichtigen.

### **Maßnahmen**

Die zu erwartenden Eingriffe gelten gem. § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 1a Abs. 3 BauGB). Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Konflikte mit den Regelungen des §44 BNatSchG können jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Um Verbotstatbestände (Tötung von Individuen, Beschädigung oder Zerstörung von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten oder Störung der Art an ihren Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten) auszuschließen und im Falle von unvermeidbaren Eingriffen die Voraussetzungen für eine Befreiung gem. §67 BNatSchG herzustellen, sind daher weitere Maßnahmen erforderlich.

In den Gehölzstrukturen des Geltungsbereiches werden Standorte von Vogelnestern, Sommerquartiere von Fledermäusen und Winterquartieren von Amphibien vermutet. Es sind daher folgende Maßnahmen vorzusehen:

- Überprüfung der Gehölze auf das Vorhandensein von Fledermausquartieren: Gemäß anliegendem Gutachten zur artenschutzrechtlichen Voreinschätzung (Anlage 1) kann dieses Vorkommen zum Zeitpunkt der Planerstellung ausgeschlossen werden. Sollten sich im Rahmen der Erschließung weitere Verdachtsmomente ergeben (z.B. durch einen längeren Zeitraum zwischen Planerstellung und -ausführung) sind weitere Untersuchungen erforderlich.
- Weitestgehender Erhalt der vorhandenen Gehölze
- Zum Schutz der erhaltenswerten Gehölzstrukturen sind während der Bau- und Erschließungsarbeiten Schutzmaßnahmen gem. DIN 18920 vorzusehen.
- Reduzierung der Eingriffe in vorhandenen Strukturen auf ein für das Vorhaben erforderliches Mindestmaß.
- Baumfällarbeiten innerhalb der Winterruhe von Fledermäusen (01.12. bis 31.03.)
- Baumfällarbeiten außerhalb der Brutzeit der vorkommenden Vögel (01.März bis 30.September); Unter Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde hat im Februar 2018 bereits die Entnahme einiger Gehölze stattgefunden, da die Gemeinde Bunde die rasche Umsetzung des Planvorhabens vorsieht.
- Rodungsarbeiten außerhalb der Winterruhe der in der Region vorkommenden Amphibien (01.11. bis 31.03.)

Es ist vorgesehen, den Grabenabschnitt im Bereich des Weidengebüsches zu verfüllen. Hierbei ist Folgendes zu beachten:

- Markierung und Sicherung der Bestände der Sumpf-Schwertlilie
- Umpflanzung der Individuen an einen geeigneten Standort. Die Auswahl des Standortes erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die Pflanzen nicht zerstört werden und sich im räumlichen Zusammenhang zum bisherigen Standort weiterentwickeln können.

## **7 Restriktionen / Immissionsschutz**

Ziel der Gemeinde Bunde ist die Schaffung eines Wohngebietes, welches gesunde Wohnverhältnisse für die künftigen Bewohner schafft und ebenso die Belange der bestehenden Nutzungen berücksichtigt. Die Gemeinde Bunde hat daher gemäß § 2 Abs. 3 BauGB die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ermittelt und bewertet.

### **7.1 Landwirtschaft**

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes grenzt im Nord- und Südosten an bestehende Wohnbauflächen an. Im Nordwesten geht die Bebauung in eine locker bebaute ländliche Struktur über, die geprägt ist von diversen landwirtschaftlichen Betrieben. Um hier eine wechselseitige Belastung bzw. Einschränkung in den Entwicklungsabsichten auszuschließen, wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durch die TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG ein Gutachten zu Geruchsimmissionen gefertigt (siehe Anlage 2), das Bestandteil der Begründung ist.

Hierzu wurden die Geruchsemissionen von 6 landwirtschaftlichen Betrieben bewertet, die in einer Entfernung zwischen 200 und 400 m vom Plangebiet liegen. In einem Vororttermin wurden Geruchsquellen, Ausbreitungswege und die Immissionsorte durch den Gutachter ermittelt. Auf der Grundlage von Erfahrungswerten aus vergleichbaren Anlagen erfolgte dann eine Prognose der Emissionen der tierhaltenden Betriebe auf das Plangebiet. Zugrunde gelegt wurden dabei neben den vor Ort erfassten Emissionsbedingungen, die räumliche Lage der Quellen untereinander und auch meteorologische Daten. Anhand dieser Daten wurde eine Ausbreitungsrechnung für geruchsbeladene Abluft (AUSTAL2000/ Version 2.6.11) durchgeführt.

Die Bewertung der Geruchsimmissionen erfolgt abschließend auf der Grundlage der Geruchsimmissions-Richtlinie GIRL. Je nach Gebietsausweisung ergeben sich Grenzwerte in Form von prozentualen Jahresstunden, an denen die Geruchsschwellenwerte überschritten werden dürfen. Diese Immissionswerte aus Tierhaltungsanlagen nach GIRL liegen für Wohn- und Mischgebiete bei 10 % der Jahresstunden.

Im Gutachten wird anhand einer Rasterkarte mit Zellengrößen von 15 x 15 Metern eine anschauliche Übersicht zu den vorliegenden Belastungen innerhalb des Plangebietes aufgezeigt. Im Ergebnis liegen laut Aussage des Gutachters die belästigungsrelevanten Kenngrößen (tierartspezifische Gewichtung) im Plangebiet bei höchstens 1 % der Jahresstunden. Der Immissionswert der GIRL ist eingehalten. Die Ausweisung eines Wohngebietes ist möglich.

Mit Darstellung dieses Ergebnisses wird ebenso deutlich, dass mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes durch die Gemeinde Bunde keinerlei Einschränkungen für die untersuchten Betriebe bestehen, zumal der Geruchsimmissionswert deutlich unterschritten wird.

Für das Plangebiet ist lediglich von Belang, dass landwirtschaftliche Nutzflächen an den Geltungsbereich heranreichen und auf den Flächen unter Umständen Wirtschaftsdünger in Form von Gülle, Festmist oder Jauche aufgebracht wird. Eine derartige Geruchsbelästigung wird auch laut Mitteilung der Landwirtschaftskammer nicht grundsätzlich auszuschließen sein.

## **7.2 Schallschutz**

Das Ingenieurbüro für Energietechnik und Lärmschutz IEL GmbH aus Aurich hat eine Schalltechnische Stellungnahme im Rahmen der hier in Rede stehenden Bauleitplanung erarbeitet, die Bestandteil der Begründung ist. Dabei sind zum einen die Auswirkungen des in westlicher Richtung gelegenen Sportplatzes und zum anderen die von der Bundesautobahn 280 und der Kreisstraße 33 („Boenster Straße“) ausgehenden Schallemissionen untersucht worden. Die Ergebnisse der Berechnungen wurden in Rasterkarten und zusätzlich in Konfliktplänen dargestellt und sind in den folgenden beiden Abschnitten kurz dargelegt. Weitere Details bzgl. der genauen Berechnungen o. ä. sind der Anlage 3 zu entnehmen.

### **7.2.1 Sportlärm**

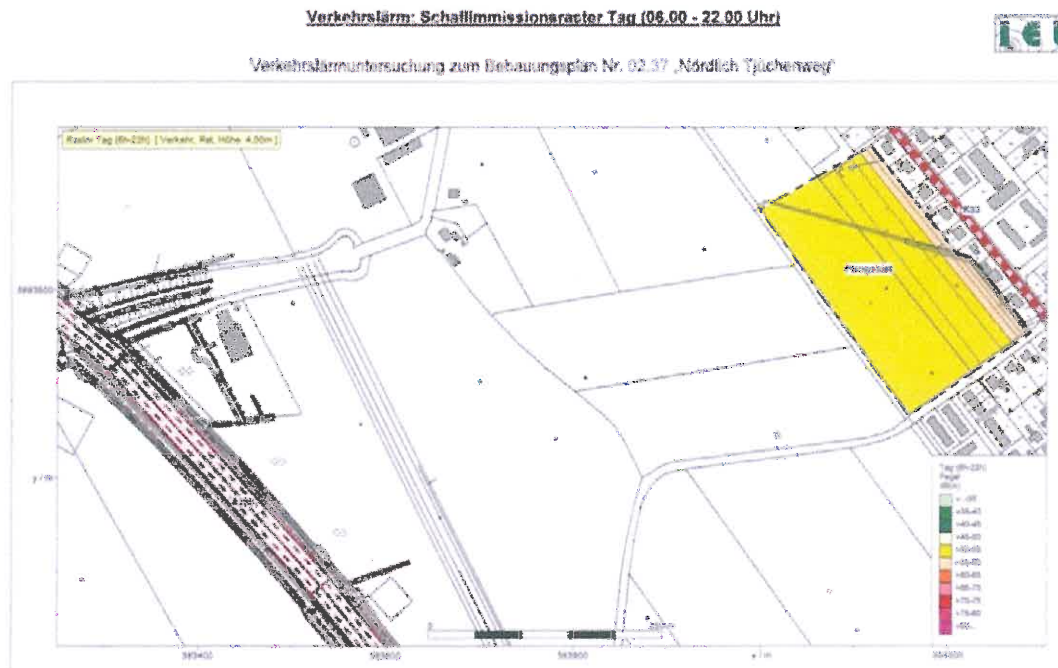
Westlich des Plangebietes befindet sich ein Fußballplatz, mit zwei Trainingsfeldern, wobei lediglich eines der beiden benutzt wird. Aufgrund des Trainingsbetriebes, der von montags bis donnerstags und sonntags innerhalb sowie außerhalb der Ruhezeiten stattfindet, ist von keiner Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte für das geplante Wohngebiet auszugehen.

### **7.2.2 Verkehrslärm**

Die Schallemissionen ausgehend von der Bundesautobahn 280 und der Kreisstraße 33 sind gesondert betrachtet worden. Dabei hat sich herausgestellt, dass insbesondere der Verkehr auf der „Boenster Straße“ (K33) für die Schallimmissionen verantwortlich ist, welche die Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) teilweise überschreiten (tags: 55 dB(A) und nachts: 45 dB(A)). Sowohl tags als auch nachts werden die Orientierungswerte in sich überschneidenden Bereichen überschritten, wobei am Tag eine etwas größere Fläche betroffen ist als in der Nacht und daher die Schallbelastung im Tageszeitraum für die weitere Betrachtung ausschlaggebend ist (siehe Abbildung 5). Im Plangebiet entlang der K33 wird auf einem ca. 15-25 m breitem Streifen eine Lärmbelastung von > 55-60 dB(A) erreicht und damit der Orientierungswert nicht eingehalten.

Eine Reduzierung der Lärmbelastung durch aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Geschwindigkeitsreduzierungen oder der Errichtung von Lärmschutzwällen- oder -wänden lässt sich nicht realisieren.

Dieser Bereich mit Überschreitungen (in der Abbildung 5 rosa dargestellt) wird in den Bebauungsplan übernommen und es werden hierfür sogenannte Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen Festsetzungen getroffen.



**Abbildung 5: Schallimmissionsraster bzgl. Verkehrslärm, Tag, rel. Höhe v. 4 m <sup>1</sup>**

In der Schalltechnischen Stellungnahme werden passive Schallschutzmaßnahmen genannt, die verträgliche Wohn- und Arbeitsverhältnissen ermöglichen, sodass eine Wohnbebauung in dem Plangebiet realisiert werden kann. Benannt werden bspw. bauliche Schallschutzmaßnahmen für die Schlafräume, schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen etc., um den Anforderungen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu genügen. Weiterhin sollten Terrassen, Balkone und weitere Aufenthaltsorte in dem Plangebiet außerhalb der Gebäude auf der von der K33 abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden. Ansonsten sind die entsprechenden Bereiche mit massiven baulichen Anlagen gegen Lärmimmissionen zu schützen.

Da vom ermittelten Lärmpegelbereich III im Plangebiet lediglich ein schmaler Korridor betroffen ist, der als Gewässerräumstreifen festgesetzt ist und somit nicht bebaut werden darf, wird von einer Einstellung in die Planung abgesehen.

### 7.3 Luftschadstoffe

Luftschadstoffe können beim Menschen zu akuten oder chronischen Erkrankungen der Atemwege und anderer Organe führen, sie schädigen Ökosysteme und beeinträchtigen Bau- und Kunstwerke. Zu einer erfolgreichen Luftreinhaltepolitik mit dem Ziel, für Mensch und Umwelt eine akzeptable Qualität der Luft zu sichern, gehört neben der Durchsetzung von emissionsmindernden Maßnahmen die kontinuierliche Luftqualitätsüberwachung. Sie kann nachweisen, mit welcher Häufigkeit Grenz- oder Richtwerte, die in der Regel wirkungsbezogen definiert sind, überschritten werden.

Da Feinstäube nachweislich die menschliche Gesundheit beeinträchtigen, wurden hierfür die Grenzwerte in der neuen EU-Rahmenrichtlinie gegenüber den bis dahin gültigen Immissionswerten der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft von 1986 drastisch

<sup>1</sup> © Schalltechnische Stellungnahme im Rahmen der Bauleitplanung: Gemeinde Bunde B-Plan Nr.: 02.37 „Nördlich Tjüchenweg“, IEL GmbH, 30.11.2017

gesenkt (aus: Umweltbericht 2006 des Niedersächsischen Umweltministeriums). Das Lufthygienische Überwachungssystem Niedersachsen (LÜN) wurde Anfang 1978 in Betrieb genommen und ermittelt und dokumentiert seitdem kontinuierlich die Luftqualität in Niedersachsen. Der Luftqualitätsindex (LQI) legt einen Grenzwert fest, der nicht häufiger als an 35 Tagen eines Kalenderjahres überschritten werden darf. Bei der Aufstellung des angrenzenden B-Planes Nr. 02.31 wurde 2007 durch ein Fachbüro eine Ermittlung durchgeführt, die zum Ergebnis hatte, dass die Immissionswerte für relevante Luftschadstoffe im Sinne der 22. BImSchV sicher eingehalten werden.

In der gutachterlichen Stellungnahme wurde die Aussage getroffen, dass die Zusatzbelastung der Luftschadstoffe SO<sub>2</sub>, Partikel (PM 10), Benzol und Kohlenmonoxid (CO) – hervorgerufen durch die Bundesautobahn 280 – den jeweiligen Immissionswert um 3 % unterschreitet, so dass von einer nicht relevanten Zusatzbelastung im Sinne der TA Luft ausgegangen wurde. Die Vorbelastung unterschreitet ebenfalls die relevanten Grenzwerte.

Es wird erwartet, dass sich für den jetzt in Rede stehenden B-Plan Nr. 02.37 „Nördlich Tjüchenweg“ in der Gemeinde Bunde mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet ebenfalls keine Überschreitung der Grenzwerte ergeben wird. Hierzu erfolgte eine Abstimmung mit dem Fachgutachter, der die Stellungnahme zum B-Plan Nr. 02.31 verfasst hat. Ihm wurden unter anderem die aktuellen Verkehrszahlen auf der A 280 der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Hannover aus dem Jahr 2015 benannt. Danach ist eine deutlich geringere Zahl von KFZ-Verkehr zu verzeichnen, als in der Prognose des Gutachtens im Jahre 2007 angenommen. Weiter machte der Gutachter deutlich, dass die heutigen durchschnittlichen Schadstoffwerte der KFZ wesentlich niedriger anzusetzen sind als 2007. Dies ist bedingt durch technische Neuerungen. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass auch heute keine Überschreitung der Grenzwerte für Luftschadstoffe erfolgt. Die Grenz- und Richtwerte und Beurteilungsgrundlagen haben sich laut Aussage des Gutachters ebenfalls nicht geändert.

Es wurde auf die Neuaufstellung eines entsprechenden Gutachtens daher verzichtet.

#### **7.4 Schadstoffbelastungen im Boden/ Grundwasser**

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Nach Kenntnis der Verwaltung und Befragung des alteingesessenen Ortsvorstehers sind Altablagerungen, Altstandorte oder Bodenverunreinigungen im Plangebiet nicht bekannt. Auch haben die langjährigen bisherigen Eigentümer beim Ankauf der Bauflächen vertraglich ausdrücklich versichert, dass ihnen schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten nicht bekannt sind. Auch dem Landkreis Leer liegen keine diesbezüglichen Verdachtsinformationen vor.

Es wurde im Zuge der Planaufstellung außerdem die Auswertung von Luftbildern nach § 3 NUIG beim LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst beantragt. Da keine Luftbilder des Planbereiches vorliegen, konnte keine Auswertung vorgenommen werden.

Das LGLN weist jedoch darauf hin, dass bei Erdarbeiten im Falle von Funden von Kampfmitteln wie Granaten, Panzerfäusten, Minen usw. umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN zu benachrichtigen ist.



## 8 Festsetzungen

### 8.1 Planzeichen, zeichnerische Festsetzungen

#### 8.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

##### 8.1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA):

In dem Bebauungsplan erfolgt die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes, welches vom Gebietscharakter her gemäß Baunutzungsverordnung vorwiegend dem Wohnen dient. Neben Wohngebäuden werden weitere Nutzungen auch im Hinblick auf § 13b BauGB nur ausnahmsweise zugelassen.

Es besteht eine sehr hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Bunde und die Gemeinde möchte über die nur ausnahmsweise Zulässigkeit von Nutzungen eine Handhabe zur Lenkung der Grundstücksnutzungen erwirken und die Flächen vornehmlich als Wohnbauflächen zur Verfügung stellen. Vor dem Hintergrund der Nähe des Baugebietes zu den zentralen Versorgungsbereichen des Ortes Bunde hält die Gemeinde dies für eine beiderseits geeignete Lösung. Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen werden gemäß § 1 Abs.6 BauNVO für das Plangebiet ausgeschlossen. Diese Betriebe würden der geplanten Nutzungsstruktur in dem als Wohngebiet konzipierten Bereich nicht entsprechen und zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen beitragen. Ausgenommen werden Räume nach § 13a BauNVO. In der aktuellen Fassung der BauNVO werden Ferienwohnungen den nicht störenden Gewerbebetrieben zugeordnet, die in einem Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig sind. Diese Ausnahme möchte die Gemeinde Bunde als staatlich anerkannter Erholungsort ausdrücklich zulassen. Der zulässige Nutzungskatalog ist in § 1 der textlichen Festsetzungen definiert.

Das städtebauliche Hauptgewicht liegt eindeutig auf der Schaffung von ruhig gelegenen, kostengünstigen Wohnbauflächen, die die Eigenentwicklung der Gemeinde fördern und der drohenden Abwanderung und Überalterung der hiesigen Bevölkerung mit all ihren Auswirkungen begegnen soll.

##### 8.1.1.2 Grundflächenzahl (GRZ)

In diesem Bebauungsplan wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt, so dass die höchstzulässigen Ausnutzungen gemäß § 17 BauNVO nicht überschritten werden.

Damit wird eine aufgelockerte Bebauung entsprechend den städtebaulichen Vorgaben des ländlichen Siedlungsraums vorbereitet. Die festgesetzte Grundflächenzahl bietet für die Ausnutzung der Grundstücke einen ausreichend großen Spielraum.

##### 8.1.1.3 Bauweise

In diesem Bebauungsplan ist eine offene Bauweise festgesetzt. Diese entspricht der ortsüblichen Bauweise im ländlichen Raum. Mit wenigen Ausnahmen ist das hier übliche, freistehende Einfamilienhaus von der hiesigen Bevölkerung als Wohnform gewollt. Zwar werden aus Kostengründen die Baugrundstücke immer kleiner, hier und da wird auch ein Doppelhaus errichtet, aber nach wie vor ist das Einfamilienhaus prägend in diesem Bereich.

Die vorgesehene offene Bauweise wird unterstützt durch die Festsetzung einer ausschließlichen Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern. Hierdurch erfolgt gleichzeitig eine Anpassung an die umgebende Bebauungsstruktur.

Die maximale Zahl eines Vollgeschosses trägt außerdem der Ortsrandlage Rechnung und führt zu einer geeigneten Einbettung der neuen Gebäude in das Ortsbild.

#### **8.1.1.4 Baugrenzen**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Bebauungsplan durch Baugrenzen so festgesetzt, dass eine ausreichende Flexibilität bei der Stellung der baulichen Anlagen und Ausrichtung der Gärten gewährleistet wird. Dennoch soll eine gewisse städtebauliche Ordnung gewährleistet bleiben.

Die Baugrenzen werden in einem Abstand von 3 Metern zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt, so dass eine ausreichend große Fläche für einen Vorgarten zur individuellen Gestaltung verbleibt. Die überbaubaren Bereiche der Grundstücke werden ausgehend von der straßenseitigen Baugrenze mit einer Tiefe zwischen 18 und 25 Metern festgesetzt. Auf diese Weise ergibt sich ein großer Spielraum für die Ausnutzung und Platzierung der Gebäude auf den Grundstücken. Im zentralen Baufeld des Bebauungsplans werden zwei voneinander getrennte überbaubare Bereiche festgesetzt. Auf diese Weise verbleibt zwischen den beiden Bauzeilen, die sich entlang der jeweiligen Erschließungsstraße bilden, eine nicht überbaubare Zwischenzone. Diese wird eine Frischluftschneise bilden, da sie zusammenhängend gärtnerisch genutzt werden kann. Gleichwohl wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen etc. nicht ausgeschlossen.

Im Übergang zu Wasserflächen und angrenzend an den Tjüchenweg werden die Baugrenzen auf einen Abstand von mindestens 5 Metern vergrößert.

#### **8.1.1.5 Gebäudehöhe**

Die Firsthöhe (FH) der Gebäude wird aus Gründen des Ortsbildes auf max. 9,50 m, bezogen auf Oberkante Erschließungsstraßenmitte, begrenzt. Um eine weitere optische Anpassung an die umgebende Bebauung zu gewährleisten, erfolgt eine Kombination mit einer maximal 45 cm hohen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), die sich ebenfalls auf die Erschließungsstraßenmitte, bezogen auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite bezieht (siehe § 2 und § 3 der textlichen Festsetzungen).

#### **8.1.1.6 Wasserflächen**

Der Bebauungsplan weist Wasserflächen aus. Es handelt sich um bestehende Gräben entlang der vorhandenen Bebauung an der Boenster Straße und am Tjüchenweg, sowie um einen geplanten Regenrückhaltegraben zur Oberflächenentwässerung des Plangebietes.

Zudem sind neue kleine Gräben vorgesehen, die zur Regelung der Aufnahme des Oberflächenwassers der vorhandenen Bebauung an der Boenster Straße Nr. 20-28 sowie dem Anlieger im Nordwesten des Plangebietes vorgesehen werden. Hierdurch wird auf die Entwässerungserfordernisse reagiert, die bei Realisierung des Bebauungsplanes entstehen.

#### **8.1.1.7 Zu erhaltende Bäume**

Auf der Grundlage der Ortsbegehungen bei der Bestandserfassung und der artenschutzrechtlichen Vorprüfung von Gehölzen wurden einige, augenscheinlich vitale Großgehölze in Form von Laubbäumen innerhalb des Geltungsbereiches ausgewählt und als zu erhalten im Bebauungsplan festgesetzt. Auf diese Weise kann ein Teil der linearen Gehölzstruktur, die im Norden in das Plangebiet hineinläuft und auch der randlichen Grünstrukturen erhalten bleiben. Weitere Festsetzungen werden aufgrund von Erfahrungen der Gemeinde aus anderen Baugebieten nicht getroffen, da davon ausgegangen wird, dass

die im Zuge der Gartengestaltung verwendeten Großgehölze in ausreichendem Maße zu einer Durchgrünung des Plangebietes beitragen werden.

## **8.2 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung nach § 84 NBauO**

Die Gemeinde Bunde hat sich entschlossen für dieses Plangebiet örtliche Bauvorschriften in die Satzung des Bebauungsplanes aufzunehmen, die zu einem städtebaulich geordneten Erscheinungsbild des neuen Siedlungsbereiches beitragen sollen. Diese Bauvorschriften beziehen sich ausschließlich auf die Dachgestaltung:

§ 1 Die örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 02.37 „Nördlich Tjüchenweg“ der Gemeinde Bunde.

§ 2 Im Plangebiet sind für Gebäude nur symmetrisch geneigte Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung zwischen 25° und 50° zulässig.

Garagen im Sinne des § 12 BauNVO einschließlich überdachte Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind von den vorgenannten Vorschriften ausgenommen. Dies gilt auch für Dachgauben, Vordächer, Krüppelwalme, Wintergärten, überdachte Anbauten und Seitengiebel, wenn sie bis maximal 1,0 m aus der Fassade springen.

### **Begründung:**

Typisch für die hiesige Landschaft sind große, weitestgehend geschlossene Dachflächen als steil geneigte Ziegeldächer. Dabei ist die häufigste Dachform das symmetrisch ausgebildete Satteldach. Die Festlegung der Gradzahlen von 25° bis 50° für die geplanten Neubauten geht ebenso auf die charakteristische Erscheinungsform ortstypischer Gebäude zurück. Um ein intaktes Ortsbild in seiner Gesamterscheinung zu gewährleisten, werden untypische Dachformen ausgeschlossen. Vielmehr wird mit den gestalterischen Festsetzungen auf die Bildung einer homogenen Dachlandschaft abgezielt.

Die Vorgaben beziehen sich lediglich auf die Hauptbaukörper. Garagen und sonstige Nebengebäude werden als untergeordnete Gebäude betrachtet und können auch andere Dachformen aufweisen.

## **8.3 Textliche Festsetzungen**

### **8.3.1 Ausschluss von Nutzungen**

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) gem. § 4 BauNVO sind Wohngebäude allgemein zulässig. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden (Nachbarschaftsläden), nicht störende Handwerksbetriebe sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke können ausnahmsweise zugelassen werden.

Alle weiteren allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 4 (2) BauNVO sind nicht zulässig.

Die Arten baulicher Nutzung gem. § 4 (3) Nr. 1 - 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise. Ausgenommen hiervon sind Räume gemäß § 13a BauNVO.

#### **Begründung für die Festsetzungen 8.3.1:**

Die Art der Nutzung der zeichnerisch als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bauflächen wird über die vorgenannte textliche Festsetzung definiert. Ausgehend von den Vorgaben des § 4 der BauNVO hat sich die Gemeinde Bunde entschlossen

- gemäß § 1 (5) BauNVO einzelne Nutzungen, die allgemein zulässig sind, nicht oder nur ausnahmsweise zuzulassen;
- gemäß § 1 (6) BauNVO einzelne Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden zu lassen.

Die Gemeinde Bunde hat sich mit den Voraussetzungen für die Anwendung des § 13b BauGB auseinandergesetzt und möchte dem laut Gesetz einzuhaltenden Grundsatz für die Anwendung bei „Bebauungsplänen,...durch die die Zulässigkeit von *Wohnnutzungen* ...begründet wird“, Rechnung tragen. Sie folgt in ihrer Einschätzung der Kommentierung von Krautzberger, der zu dem Ergebnis gelangt, dass der Gesetzgeber eine städtebauliche Einordnung dieser Gebiete als Allgemeines oder Reines Wohngebiet offen gehalten hat und eine alleinige Wohnnutzung nicht einmal in einem Reinen Wohngebiet gewährleistet wäre. Es ist der Planungswille der Gemeinde Bunde ausdrücklich dem großen Siedlungsdruck der Bauwilligen entgegen zu wirken und ein sozial verträgliches Baugebiet zu schaffen. Dazu hat sie die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes vorgenommen (vgl. hierzu auch Punkt 1.2.2 der Begründung) und einschränkende Festsetzungen in Bezug auf die allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in Allgemeinen Wohngebieten getroffen. Es soll dadurch aber keineswegs unterbunden werden, dass sich ein kleiner Einzelhandel zur Versorgung des Gebiets in Form eines Nachbarschaftsladens oder auch ein nicht störender Handwerksbetrieb im Plangebiet ansiedelt. Im Sinne einer nachhaltigen Versorgungssituation mit kurzen Wegen gerade auch für ältere Leute und junge Familien würde die Gemeinde solche Nutzungen im Plangebiet begrüßen. In diesem Sinne sollen auch Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zulässig sein.

Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke hingegen, wie sie der § 4 Abs. 2 BauNVO ebenfalls vorsieht, werden von der Gemeinde Bunde jedoch nicht, auch nicht ausnahmsweise, für zulässig erklärt. Diese Nutzungen sollten an zentraler Stelle im Ort Bunde vorgesehen werden, um gleichermaßen von allen Bewohnern des Ortes erreicht werden zu können. Das mit diesen Nutzungen verbundene, punktuell hohe Verkehrsaufkommen würde die Wohnnutzung stark beeinträchtigen. Schank- und Speisewirtschaften werden als Nutzung ebenfalls ausgeschlossen, da auch diese mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen gekoppelt wären und sich eine Beschränkung auf die reine Versorgung des Wohngebietes schwer nachweisen ließe.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden immer eine untergeordnete Rolle in dem Allgemeinen Wohngebiet spielen, zum einen weil die Gemeinde Bunde bestrebt ist, die vorhandenen, zentralen Versorgungseinrichtungen im Ortskern nicht zu beeinträchtigen und zum anderen die Flächenzuschnitte innerhalb des Plangebietes zum Beispiel keine Betriebe des Einzelhandels mit bis zu 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulassen. Eine Lenkung erfolgt durch die Gemeinde über die ausnahmsweise Zulässigkeit.

Mit der Änderung des Baugesetzbuches im Mai 2017 ging auch eine Änderung der Baunutzungsverordnung einher. Der eingeführte § 13a BauNVO dient der Klarstellung, dass es sich bei Ferienwohnungen (Räume und Gebäude) im WA in der Regel um nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne der Baunutzungsverordnung handelt. Es ist Ziel der Gemeinde Bunde als staatlich anerkannter Erholungsort, den zukünftigen Bewohnern des hier in Rede stehenden Baugebietes ausnahmsweise die Möglichkeit zu eröffnen, einzelne Räume für die Fremdenbeherbergung zur Verfügung zu stellen. Die Nutzung von ganzen Häusern zum Zwecke der Vermietung an Urlaubsgäste ist dagegen nicht zulässig, da hierdurch das

nachbarschaftliche Gefüge empfindlich gestört werden kann. Einzelne Räume einer Nutzung als Ferienzimmer zuzuführen, kann dazu beitragen, leer stehende Räume nachhaltig nutzbar zu machen. Dies wäre sowohl in der Familiengründungsphase als auch nach Auszug von erwachsenen Kindern denkbar.

Die weiteren ausnahmsweise zulässigen Arten baulicher Nutzung gem. § 4 (3) Nr. 1 - 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise.

Die aufgeführten Nutzungen sollen nicht Gegenstand des Bebauungsplanes werden. Es käme hierdurch eine deutlich höhere Verkehrsbelastung auf das Plangebiet zu und würde der Wohnruhe entgegen wirken.

### **8.3.2 Erdgeschossfußbodenhöhe**

Die Oberkante der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf höchstens 45 cm über Oberkante Erschließungsstraßenmitte, bezogen auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite liegen.

### **8.3.3 Gebäudehöhe**

Die maximale Gebäudehöhe (FH) darf höchstens 9,50 m über Oberkante Erschließungsstraßenmitte, bezogen auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite liegen.

#### **Begründung für die Festsetzungen 8.3.2 - 8.3.3:**

Die Einschränkung der Höhen dient der Anpassung der künftigen Gebäude an die übliche Bauweise und Gebäudehöhe im Ort Bunde. Über die Festlegung einer maximalen Fußbodenhöhe soll gewährleistet werden, dass es nicht zu einer stark veränderten Geländemodellierung kommt.

### **8.3.4 Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen**

Lärmpegelbereich II:

An allen der Boenster Straße (K33) zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Schlafräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Teil 1 (Juli 2016), Tabelle 7, Zeile 2, entsprechen. Zusätzlich ist durch den Einbau schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

Die Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) in den Bereichen mit Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte sind auf der Kreisstraße (K33) abgewandten Gebäudefront anzuordnen oder durch massive bauliche Anlagen mit einer Mindesthöhe von 2,0 m gegen den Verkehrslärm zu schützen.

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

#### **Begründung für die Festsetzung 8.3.4:**

Die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen soll zur Schaffung von gesunden Wohnverhältnissen innerhalb des Plangebietes beitragen. 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 den Hinweis des Landkreises Leer zur Kenntnis, dass diese Einführung bauordnungsrechtlich noch nicht vorliegt.

### **8.3.5 Fläche für die Wasserwirtschaft- Gewässerräumstreifen**

Der festgesetzte Bereich dient als privater Gewässerräumstreifen.. Dieser ist von jeglicher Bebauung und der Anpflanzung von Gehölzen freizuhalten. Auch Abgrabungen und Auffüllungen sind unzulässig. Pflasterungen sind dagegen möglich.

#### **Begründung für die Festsetzung 8.3.5:**

Es wird auf diese Weise die Fläche für die Räumung des angrenzenden vorhandenen Entwässerungsgraben vorgehalten und sichergestellt, dass entsprechender Platz für die Befahrung mit Fahrzeugen vorhanden ist.

### **8.3.6 Öffentliche Grünfläche- Gewässerräumstreifen**

Die Öffentliche Grünfläche dient als Gewässerräumstreifen für den Bunder Industrieschloot sowie den geplanten Entwässerungsgraben. Der Bereich ist von Aufwuchs freizuhalten. Eine Teilbefestigung als wassergebundene Decke ist dagegen möglich.

#### **Begründung für die Festsetzung 8.3.6:**

Der als Öffentliche Grünfläche 5 m breite festgesetzte Gewässerräumstreifen dient zum einen der Räumung des Bunder Industrieschlootes der Sielacht Rheiderland und stellt zum anderen den Zugang zum neu zu schaffenden Entwässerungsgraben zwischen „Bunder Industrieschloot“ und dem angrenzenden Baugebiet her. Innerhalb der beiden anderen Grünflächen (ohne Zweckbestimmung Gewässerräumstreifen) liegen Regenwasserkanäle, die das Oberflächenwasser aus dem Plangebiet gesammelt in den Entwässerungsgraben parallel zum Geltungsbereich leiten. Über diese Öffentlichen Grünflächen wird der Gemeinde Bunde der uneingeschränkte Zugriff auf die Entwässerungsanlagen des Plangebietes gewährt. Diese Flächen sollten als Grünflächen wahrnehmbar sein, auch wenn der Aufwuchs von Gehölzen zu unterbinden ist. Die Befestigung ist in Form einer wassergebundenen Decke jeweils auf einer Teilfläche zu realisieren. Auf diese Weise tragen die festgesetzten Flächen zu einer aufgelockerten Bebauung im Übergang zur freien Landschaft bei.

## **9 Hinweise**

### **9.1 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 gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafensstraße 11 in Aurich, Tel. 04941711799-32 unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der

Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## **9.2 Bodenschutz**

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d. h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Anfallendes Bodenaushubmaterial darf am Herkunftsort wieder verwendet werden, sofern die Regelungen der Bundesbodenschutzverordnung, insbesondere die Prüf- und Vorsorgewerte dem nicht entgegenstehen. Bodenaushub, der auf Grundstücken Dritter verwertet werden muss, stellt Abfall im Sinne des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes dar und ist somit einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung oder Beseitigung zuzuführen. Verwertungsmaßnahmen (z.B. Flächenauffüllungen, Lärmschutzwälle) unterliegen gegebenenfalls genehmigungspflichtigen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht) und sind vorab mit dem Landkreis Leer abzustimmen.

Sofern mineralische Abfälle (Recycling- Schotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollten, gelten die Anforderungen der LAGA M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen").

## **9.3 Ablagerungen**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Ablagerungen bzw. Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.

## **9.4 Erkundigungspflicht**

Es wird auf die Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer hingewiesen. Der Unternehmer genügt dieser Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der örtlichen Stadt- oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

## **9.5 Schutz von Baudenkmalern**

Der Landkreis Leer hat zu baudenkmalpflegerischen Belangen Stellung genommen und mitgeteilt, dass sich in einer Entfernung von ca. 300 Metern nordwestlich des Plangebietes eine denkmalgeschützte Hofanlage befindet. Eine Beeinträchtigung wird durch das Planvorhaben nicht erwartet, es wird jedoch um die Beachtung der folgenden Hinweise gebeten.

Nach § 8 NDSchG dürfen Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals 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 Baudenkmals auswirken können. Das sind nicht nur die unmittelbar benachbarten Anlagen, sondern auch alle sonstigen Objekte, die an den Punkten, von denen man wesentliche Teile

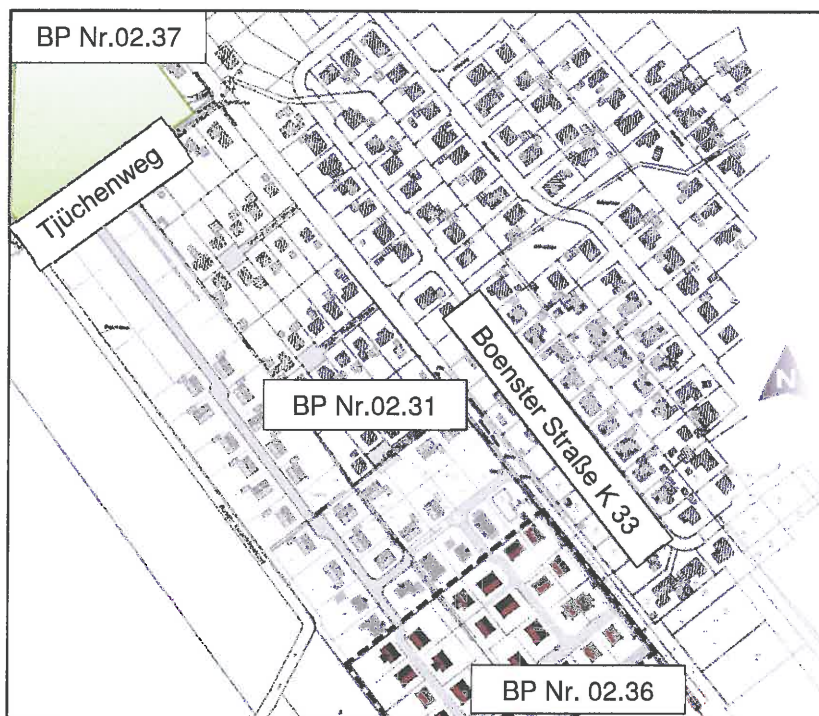
des Baudenkmals wahrnimmt, zusammen mit diesem in das Blickfeld des Betrachters kommen.

Nach § 10 Abs. 1 Nr. 4 NDSchG bedarf einer Genehmigung, wer unter anderem in der Umgebung eines Baudenkmals 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 B-Planes sein bzw. darüber hinausgehen.

## 10 Erschließung, Ver- und Entsorgung

### 10.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über den Tjüchenweg erschlossen. Dieser wurde im Zuge der Erschließung des südlich angrenzenden Baugebietes des BP Nr. 02.31 verkehrstechnisch ausgebaut und mündet im Fortgang auf die Boenster Straße (K 33) (siehe Abbildung ).



**Abbildung 6: Übersicht Umgebung des Plangebietes**

Das Plangebiet wird über zwei parallel verlaufende Planstraßen, die zu einem Ring verbunden werden, erschlossen. Die Planstraße hat eine Breite von 7 m und wird in der durchgängigen Breite durch das Gebiet geführt. Zwei Versprünge in der Achsenführung tragen dazu bei, Abwechslung in den Straßenverlauf zu bringen, der einer erhöhten Aufmerksamkeit dient. Die südwestlich verlaufende Planstraße wird bis an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes herangeführt und kann weitere Erschließungsaufgaben übernehmen, falls das Baugebiet in Zukunft in nördliche Richtung erweitert werden sollte.



Alle Grundstücksflächen werden über öffentliche Verkehrsflächen erschlossen, die als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt werden. Zusätzlich zu den Flächen für den KFZ- Verkehr werden im Plangebiet zwei Bereiche als Fuß- und Radweg ebenfalls als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Eine Wegeparzelle verbindet die Planstraßen A und B und stellt somit eine straßenunabhängige Wegeverbindung her. Im Nordwesten des Plangebietes wird eine weitere 3 m breite Wegefläche vorgehalten, über die im Fortgang der Anschluss an eine mögliche Wegeverbindung außerhalb des Geltungsbereiches in Richtung der Boenster Straße vorbereitet wird.

Im Bebauungsplan wird auf die Festsetzung von Parkflächen verzichtet, da zur Zeit die Grundstücksteilungen bzw. -zufahrten nicht festliegen. Parkplätze werden dann im Zuge der Erschließungsplanung festgelegt. Der Ausbaustandard der öffentlichen Verkehrsflächen wird im Rahmen der Erschließungsplanung mit der Gemeinde Bunde abgestimmt und festgelegt.

## **10.2 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Wasserversorgungsverbandes Rheiderland.

## **10.3 Energieversorgung**

Gas- und Elektro-Versorgung erfolgen durch den Anschluss an das Netz der EWE.

## **10.4 Abwasserbeseitigung**

### **10.4.1 Schmutzwasser**

Die anfallenden häuslichen Abwasser werden der Zentralkläranlage in Bunde zugeführt und nach mechanisch-biologischer Reinigung abgeleitet. Die Erschließung im Plangebiet wird durch Anschlüsse an die zu verlegende Schmutzwasserkanalisation sichergestellt.

### **10.4.2 Oberflächenentwässerung**

Bei der Planung der Oberflächenentwässerung wurde in diesem Planverfahren insbesondere den Bedingungen der bestehenden Verhältnisse Rechnung getragen. Die Anlieger der Boenster Straße leiten ihr Oberflächenwasser derzeit in ein Rohr- bzw. Grabensystem ein, welches nicht den tatsächlichen Grundstücksverhältnissen entspricht, sondern sich durch den Höhenversatz der Bebauung zur nun überplanten Weide hin entwickelt hat. Zur Sicherung der Oberflächenentwässerung der bestehenden Bebauung wird in Abstimmung mit den Altanliegern im nordöstlichen Teilbereich eine Wasserfläche festgesetzt, die der Anlage einer privaten Entwässerungsmulde dient. Diese wird im Rahmen der Erschließungsarbeiten hergestellt und ist dauerhaft zu erhalten. Eine unsachgemäße Befestigung durch Pflasterung, Folien, Bretter usw. ist nicht zulässig. Die Nutzung und Unterhaltung obliegt den Anliegern der Boenster Straße. Insofern wird innerhalb des Plangebietes kein Räumstreifen festgesetzt.

Die Mulde findet ihren Anschluss in dem bestehenden Graben, der im Fortgang in den Seitengraben am Tjüchenweg mündet. Dieser Graben wurde durch die Sielacht Rheiderland an die NLG veräußert, so dass nach der Erschließung des Baugebietes die zukünftigen Anwohner als Eigentümer des Grabens für die Räumung zuständig sein werden. Zur notwendigen Räumung wird ein privater Räumstreifen in 5 m Breite festgesetzt (siehe 8.3.5).

Entlang der nördlichen Baugebietsgrenze besteht eine Verrohrung, die nun in eine offene Grabenführung abgeändert wird. Der Graben dient der Aufnahme des Oberflächenwassers aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen. Dieser Graben liegt außerhalb des Plangebietes, lediglich ein kleiner Böschungsbereich ragt im Norden in den Geltungsbereich hinein und wird entsprechend festgesetzt.

Zur schadlosen Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet wird parallel zum Gewässer II. Ordnung „Bunder Industrieschloot“ ein öffentlicher Regenrückhaltegraben zur Aufnahme des Oberflächenwassers mit einer Breite von 5 m festgesetzt. Ein gedrosselter Überlauf zum „Bunder Industrieschloot“ wird entsprechend vorgesehen. Zwischen Graben und Schloot liegt eine öffentliche Grünfläche, die eine Teilbefestigung erhält und dem Zwecke der Räumung beider Gewässer dienen kann.

Die Oberflächenentwässerung innerhalb des Plangebietes erfolgt über ein Regenwasserkanalsystem, welches das Oberflächenwasser sammelt und an zwei Stellen dem neuen Graben zuführt. Hierfür wird ausgehend von der südlich gelegenen Planstraße A jeweils eine Leitungsführung über eine Öffentliche Grünfläche abgesichert, die jederzeit Zugriff auf die Leitungen ermöglicht.

Ein Oberflächenentwässerungsplan liegt der Begründung als Anlage 4 an.

Die wasserrechtliche Genehmigung der Oberflächenentwässerungsplanung wurde vom Landkreis Leer mit Datum vom 24.04.2018 erteilt.

### **10.5 Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Leer durchgeführt.

### **10.6 Telekommunikation**

Die Versorgung der Bevölkerung mit Universaldienstleistungen wird über die Telekom Deutschland GmbH sichergestellt. Zur Breitbandversorgung des geplanten Baugebietes erfolgen derzeit Abstimmungen.

Die Verkehrsflächen weisen die notwendige Größe zur Unterbringung der Fernmelde- und Kommunikationsleitungen auf. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger wird der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet den entsprechenden Versorgungsträgern rechtzeitig mitgeteilt und abgestimmt.

## **11 Eigentum/ Erschließungsbeiträge**

Die Niedersächsische Landgesellschaft mbH, Geschäftsstelle Aurich (NLG), hat sich in enger Abstimmung mit der Gemeinde Bunde alle Flächen im Plangebiet vertraglich gesichert. Die NLG wird im Einvernehmen mit der Gemeinde Bunde als Erschließungsträger die erforderlichen Maßnahmen durchführen. Ein entsprechender Erschließungs- und Städtebaulicher Vertrag ist zwischen der NLG und der Gemeinde abgeschlossen worden.

## 12 Gesamtabwägung

Die Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften, der Verteidigung, des Zivilschutzes, städtebaulicher Entwicklungskonzepte und von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden werden nicht berührt. Im bisherigen Verfahren wurden aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege und der Erdfallgefahr keine Bedenken vorgetragen. Nach Gesamtbetrachtung kann nach gerechter Abwägung der Belange gegen- und untereinander die Planung mit den Belangen in Einklang gebracht werden.

## 13 Hinweise zum Verfahren

### 13.1 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat in seiner Sitzung am 15.06.2016 den Aufstellungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

### 13.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die Öffentlichkeit wurde ortsüblich über das Planungsvorhaben informiert und wurde zu einer Informationsveranstaltung am 27.07.2017 eingeladen.

### 13.3 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die Behörden wurden gem. § 4 Abs.1 BauGB an der Planung beteiligt. Der Planvorentwurf sowie der Vorentwurf der Begründung wurde ihnen am 21.06.2017 zugesendet. Es wurde ihnen bis zum 27.07.2017 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

### 13.4 Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat in seiner Sitzung am 04.12.2017 dem Entwurf des Bebauungsplanes nebst örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat zusammen mit der Begründung vom 16.01.2018 bis zum 16.02.2018 öffentlich ausgelegt.

### 13.5 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 15.01.2018 über die Planung unterrichtet und aufgefordert, bis zum 19.02.2018 ihre Stellungnahme abzugeben.

### 13.6 Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Rat der Gemeinde Bunde hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.04.2018 diesen Bebauungsplan nebst örtlichen Bauvorschriften als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Diese Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Bunde am 26.04.2018 beschlossen.

Bunde, den 27.04.2018

  
Bürgermeister



Die Begründung wurde ausgearbeitet von:

Niedersächsische Landgesellschaft m. b. H.  
Geschäftsstelle Aurich  
Am Pferdemarkt 1  
26603 Aurich

Aurich, April 2018

  
Planverfasserin