

Gemeinde Bunde

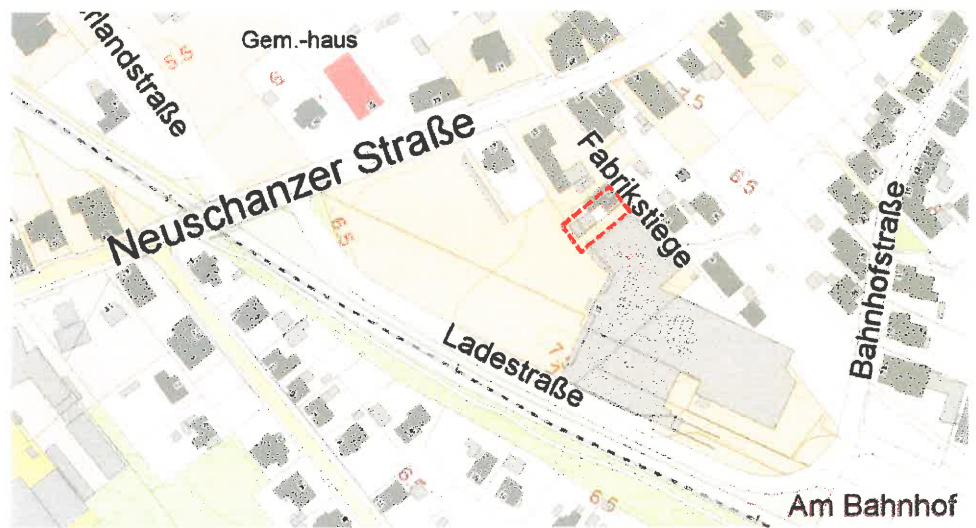
Landkreis Leer



Begründung

Bebauungsplan Nr. 02.38

„Sondergebiet - Textilmarkt“
mit Teilaufhebung



Bebauungsplan der Innenentwicklung - Verfahren nach § 13a BauGB

Urschrift

Im Auftrag:



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

1	Anlass und Ziel der Planung	2
2	Rahmenbedingungen.....	3
3	Planziele und Abwägung der berührten Belange	8
3.1	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§1 (6) Nr. 1 BauGB).....	9
3.2	Belang der Wohnbedürfnisse, Eigentumsbildung, stabile Bevölkerungsverhältnisse (§ 1(6) Nr. 2 BauGB).....	10
3.3	Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse (§1 (6) Nr. 3 BauGB).....	10
3.4	Belange der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung von Ortsteilen und zentraler Versorgungsbereiche (§1 (6) Nr. 4 BauGB).....	10
3.5	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes (§1 (6) Nr. 5 BauGB).....	10
3.6	Belange von Kirchen und Religionsgemeinschaften (§1 (6) Nr. 6 BauGB).....	11
3.7	Belange des Umweltschutzes (§1 (6) Nr. 7 BauGB).....	11
3.8	Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur und der technischen Ver- und Entsorgung (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB)	13
3.9	Belange des Verkehrs (§ 1(6) Nr. 9 BauGB).....	14
3.10	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§1 (6) Nr. 10 BauGB).....	14
3.11	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§1 (6) Nr. 11 BauGB).....	15
3.12	Belange der Wasserwirtschaft, des Hochwasserschutzes (§1 (6) Nr. 12 BauGB).....	15
3.13	Belange von Flüchtlingen und Asylsuchenden (§ 1 (6) Nr. 13 BauGB)	15
4	Inhalte der Neuaufstellung.....	15
4.1	Textliche Festsetzung im Überblick.....	16
4.2	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen	16
5	Städtebauliche Übersichtsdaten / Verfahren / Durchführung	17

1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass

Die Gemeinde strebt die Weiterentwicklung des vorhandenen Nahversorgungszentrums südlich der *Neuschanner Straße* an. Bislang ist dort ein Fachmarkt Textil innerhalb eines größeren Verbrauchermarktes im Bereich der Vorkassenzzone vorhanden, der jedoch in Lage und Größe zeitgemäß umgestaltet werden soll. Es ist eine bauliche Erweiterung geplant. Der Textilmarkt soll in einem neuen Gebäude untergebracht werden, das an den vorhandenen Markt anschließt. Hierfür wird ein bisher als Wohnhaus genutztes Gebäude im Bereich der *Fabrikstiege 2* abgebrochen und das Grundstück neu bebaut. Für die freiwerdende Fläche im bisherigen Verbrauchermarkt ist die räumliche Verbesserung des vorhandenen Backshops vorgesehen. Die bauliche Erweiterung des Marktes ist durch das derzeit geltende Baurecht auf den neu hinzuzunehmenden Flächen jedoch nicht möglich.

Ziele

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 02.38 verfolgt die Gemeinde Bunde das Ziel, die vorhandene Versorgung mit Gütern des täglichen und periodischen Bedarfs im Zentrum von Bunde zeitgemäß zu sichern und zu erweitern. Hierzu wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Textilmarkt festgesetzt, welches das bisher vorhandene Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Verbrauchermarkt erweitert.

Planerfordernis

Das Plangebiet berührt zwei Bebauungspläne, jedoch jeweils nur in einem relativ kleinen Bereich. Um die städtebaulichen Ziele umzusetzen und um klare Darlegungen zu haben, wird nicht die Änderung dieser beiden Pläne, sondern die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes für das Plangebiet vorgesehen. Die beiden tangierten Bebauungspläne werden in den jeweils berührten Bereichen überplant.

2 Rahmenbedingungen

Aufstellungs-
beschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02.38 „Sondergebiet – Textilmarkt“ beschlossen.

Lage und Größe

Das Plangebiet liegt zentral im Siedlungsgefüge von Bunde südlich der *Neuschanzer Straße* und ist insgesamt rd. 420 m² groß.

Abb. 1. Lageplan (Quelle: LGLN 2017)

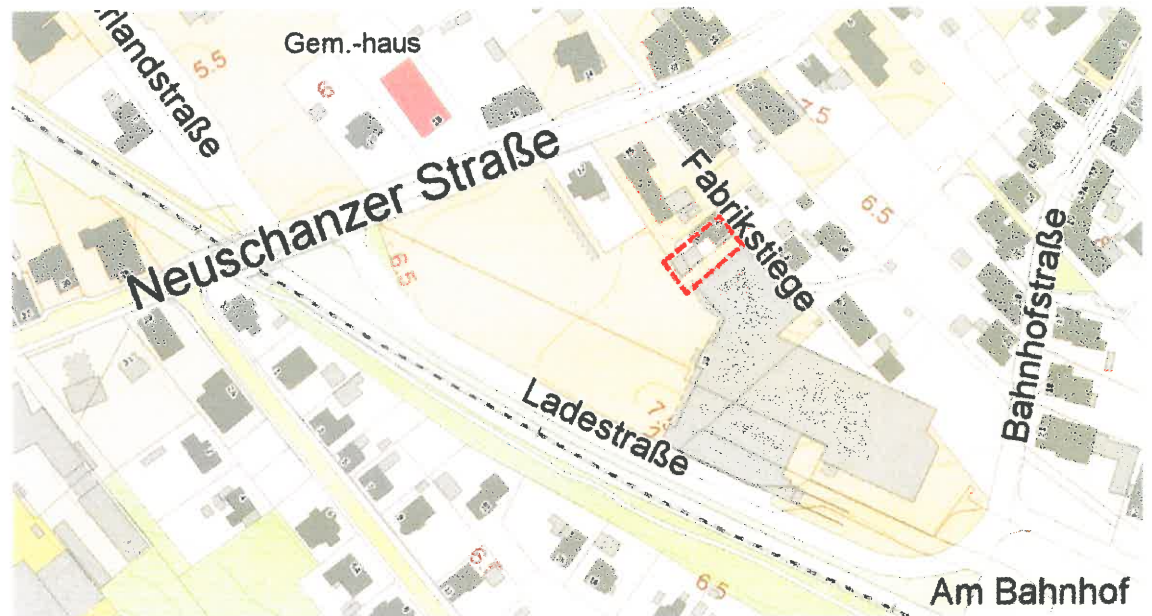
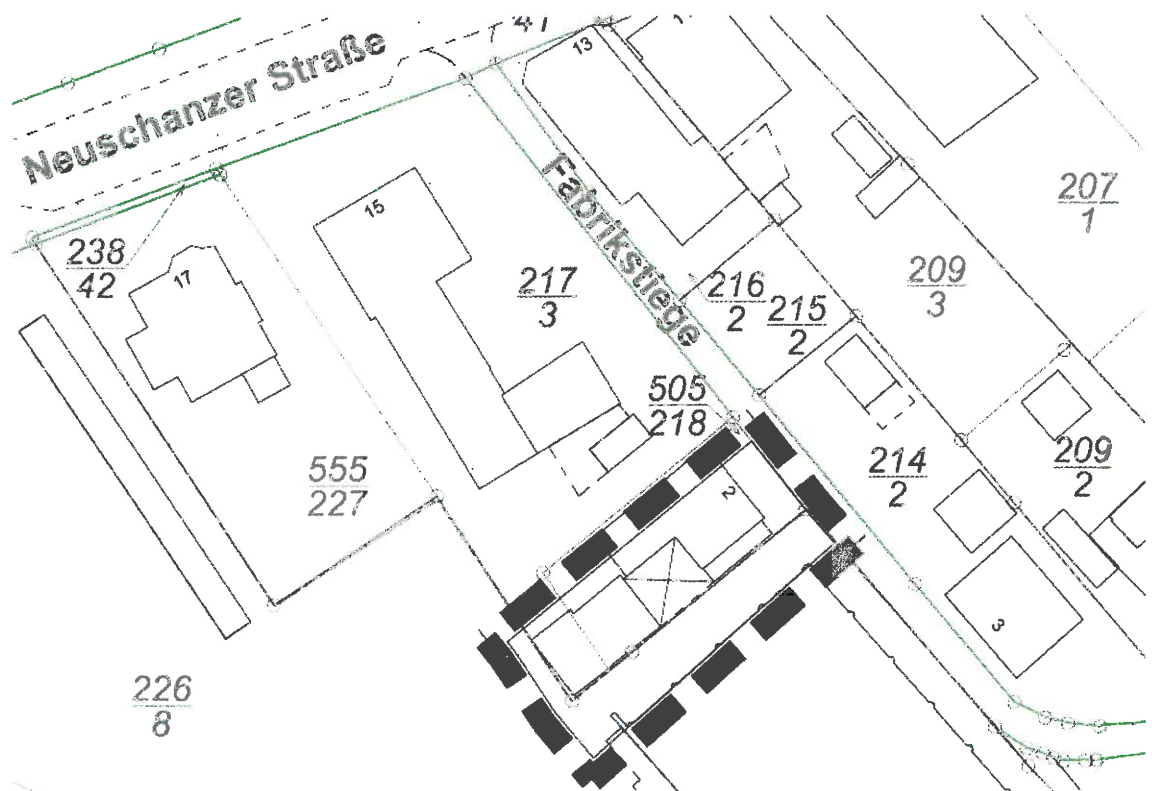
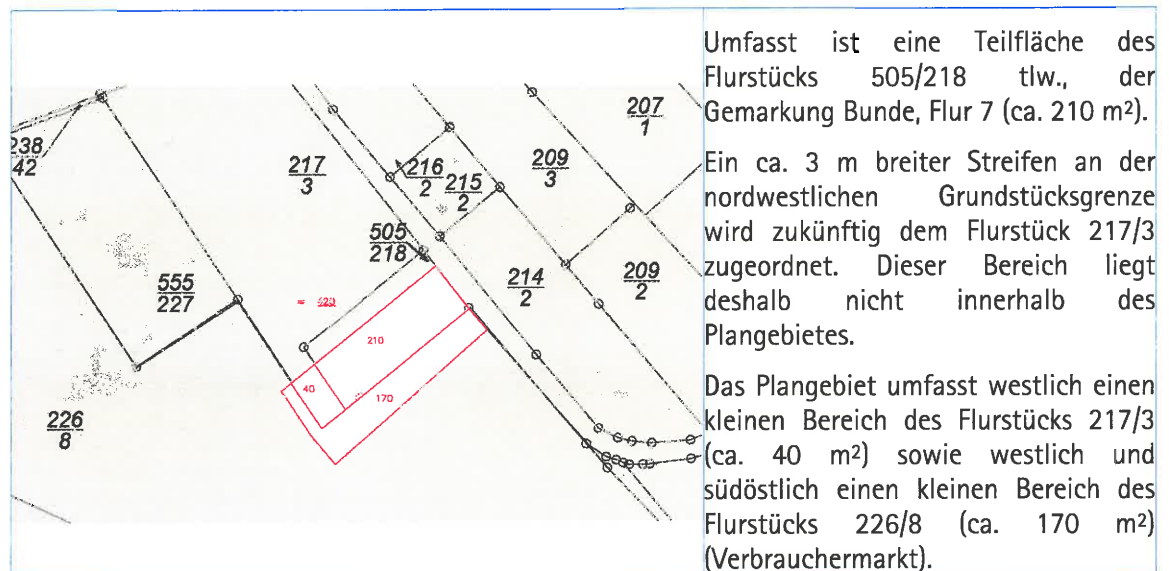


Abb. 2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes





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

Um den Übergang bezogen auf bisherige Regelungen (Baugrenze) des Bebauungsplanes Nr. 02.21 „Sondergebiet – Verbrauchermarkt“ zu gewährleisten, wird

- im Südosten das vorhandene Gebäude des Verbrauchermarktes als südöstliche Begrenzung des Plangebietes vorgesehen;
- die nordöstliche Begrenzung stellt das Flurstück der *Fabrikstiege* dar;
- nach Nordwesten wird die Grenze in einem Abstand von 3m von der südöstlichen Grenze des Flurstücks 217/3 gezogen;
- nach Südwesten berücksichtigt die Plangebietsabgrenzung einen 2m breiten Streifen im bisherigen Plangebiet 02.21. Dies geschieht deshalb, da hier bislang entlang dieser Grenze eine Schallschutzeinrichtung vorgesehen war, die jedoch zukünftig mit den veränderten Grundstücksnutzungen entfallen kann.

Land – LROP

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

Kreis – RROP

Auch das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)²** des Landkreises Leer formuliert für das Grundzentrum Bunde keine Zielvorgaben, die der vorliegenden Planung entgegenstehen. Die Größe der angestrebten Einzelhandelsnutzung im Bereich Textil liegt bei max. 250 m².

Mit Schreiben vom 08.01.2018 teilt der Landkreis Leer mit, dass aus raumordnerischer Sicht der Combi-Supermarkt und der in Rede stehende Textilmarkt gemeinsam mit dem Aldi-Lebensmitteldiscounter und den weiteren Einzelhandelsnutzungen, die sich ebenfalls am Standort befinden, eine Agglomeration bildet, deren Auswirkungen mit denen eines einzelnen Einzelhandelsgroßprojektes vergleichbar sind.

Nach dem Landes-Raumordnungsprogramm [LROP] 2017, Kapitel 2.3, Ziffer 02 ist die Erweiterung des Textilmarktes im Sinne eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes nach den Vorgaben der

1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP), Fassung von 2008, zuletzt geändert 2017, Kapitel 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur, Ziel 02

2 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Leer, 2006

Landesplanung zu prüfen. Die raumordnerische Verträglichkeit der Agglomeration ist im Rahmen der Aufstellung des B-Plans Nr. 02.21 „Sondergebiet – Verbrauchermarkt“, in dessen räumlichen Geltungsbereich sich der Textilmarkt derzeit noch befindet, bereits geprüft und als gegeben festgestellt worden. Die raumordnerische Beurteilung vom 27.02.2007 basiert auf dem LROP 2002, das noch keine Vorgaben zur räumlichen Standortsteuerung des Einzelhandels enthielt. Allerdings kann auch mit Blick auf die einzelhandelsbezogenen Vorgaben des LROP 2017 die raumordnerische Verträglichkeit der Agglomeration festgestellt werden. Der Einzelhandelsstandort kann zweifelsohne dem zentralen Siedlungsgebiet der Gemeinde Bunde zugeordnet werden und befindet sich in einer städtebaulich integrierten Lage. Das Konzentrations- und Integrationsgebot sind damit erfüllt (Vgl. LROP 2017, Kapitel 2.3, Ziffern 04 und 05). Angesichts des unerheblicheren Erweiterungsumfanges ist nicht anzunehmen, dass die Einzelhandelsagglomeration durch die Erweiterung in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen im Sinne des Kongruenz- und Beeinträchtigungsverbotes hervorruft (vgl. LROP 2017, Kapitel 2.3, Ziffern 03 und 08). Im Zusammenhang mit der raumordnerischen Beurteilung zum B-Plan Nr. 02.21 „Sondergebiet – Verbrauchermarkt“ hat eine Abstimmung mit den von der Planung berührten Nachbarkommunen und Trägern öffentlicher Belange stattgefunden, die aktuell an der Aufstellung des B-Plans Nr. 02.38 „Sondergebiet – Textilmarkt“ erneut beteiligt sind. Sollten seitens dieser Beteiligten keine Bedenken gegenüber der Verlagerung und Erweiterung des Textilmarktes geäußert werden, kann auch das Abstimmungsgebot als erfüllt betrachtet werden (vgl. LROP 2017, Kapitel 2.3, Ziffern 07). Insgesamt bestehen gegenüber der Planung der Gemeinde Bunde aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken.

Im Rahmen des Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens wurden weder von den Nachbarkommunen noch von der Industrie- und Handelskammer oder dem Einzelhandelsverband Bedenken vorgetragen.

Abb. 3. Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Leer, 2006



Gemeinde – FNP

Bebauungspläne sind aus dem **Flächennutzungsplan (FNP)** zu entwickeln (§ 8 (2) BauGB). Der Flächennutzungsplan weist das Plangebiet, soweit das den Teilbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.14 „Eichenweg / Bahnhofstraße“ betrifft, als gemischte Baufläche (M) aus. Die südlich und westlich angrenzenden Flächen sind bereits seit langem als Sonderbaufläche – Einzelhandel im Flächennutzungsplan dargestellt.

Infolge des Verfahrens nach § 13a BauGB wird für den Bereich der gemischten Baufläche eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgen (§ 13a (2) Nr. 2 BauGB) (Inhalt der Berichtigung siehe Abb. 4).

Abb. 4. Die Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Bunde und aktuelle Berichtigung



Angrenzende
Bebauungspläne

Die zentrale Ortslage von Bunde ist vollständig mit Bebauungsplänen überplant.

Abb. 5. Aktuell gültige umliegende / berührte Bebauungspläne und Änderungen

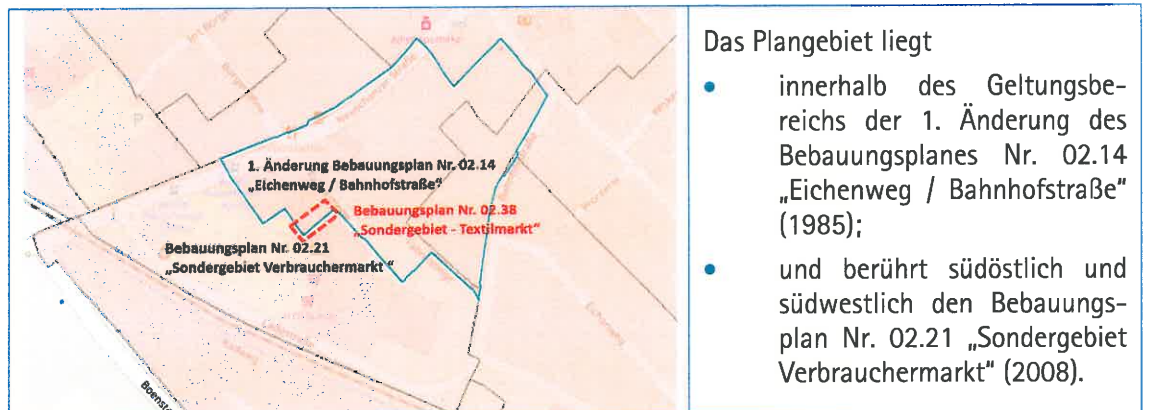
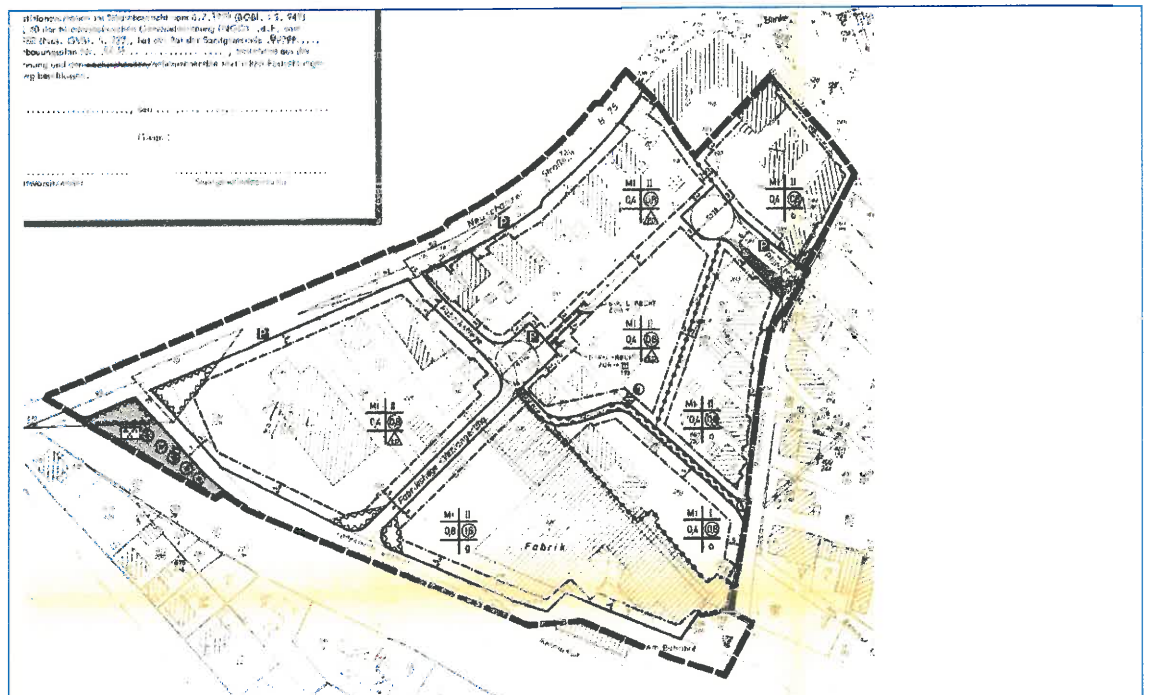


Abb. 6. Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 02.14 „Eichenweg / Bahnhofstraße“ – 1. Änderung



Im Bebauungsplan Nr. 02.14 ist der berührte Bereich als Mischgebiet (MI) mit einer maximal zweigeschossigen Bauweise (II), einer Grundfläche von 0,4 und einer Geschoßfläche von 0,8

festgesetzt. Zugelassen sind nur Einzel- und Doppelhäuser (ED). Garagen und Stellflächen sowie Nebenanlagen sind außerhalb der Bauteppiche ausgeschlossen (textliche Festsetzung). Örtliche Bauvorschriften enthält der Plan nicht.

Zu Umsetzung des Planzieles muss hier deshalb insbesondere die Art der baulichen Nutzung, die Grundflächenzahl, die Baugrenze und die Bauweise verändert werden.

Ebenfalls berührt wird der Bebauungsplan Nr. 02.21. Hier ist ein Sonstiges Sondergebiet für einen großflächigen Einzelhandel (Verbrauchermarkt - Nahversorger) vorgesehen. Allerdings ist die Baugrenze nicht passend, da die Ergänzungseinheit Textil an das Hauptgebäude des Marktes angegliedert werden soll. Geändert werden müssen im südwestlichen Bereich auch die dortigen Festsetzungen zur Errichtung einer Lärmschutzeinrichtung infolge des Parkverkehrs. Da das Grundstück *Fabrikstiege 2* für den Verbrauchermarkt umgenutzt wird, ist eine Schutzeinrichtung nicht mehr erforderlich.

Abb. 7. Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 02.21 „Sondergebiet Verbrauchermarkt“



Verfahren nach
§ 13a BauGB

Es wird das Verfahren nach § 13a BauGB angewendet. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die Voraussetzungen für die Durchführung eines Verfahrens nach § 13a BauGB sind gegeben:

- Es wird mit der Planung eine Grundfläche von insgesamt 20.000 m² bis weniger als 70 000 m² festgesetzt, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat (§ 13a (1) Nr. 1 BauGB).

Das Plangebiet ist insgesamt nur rd. 420 m² groß. Es liegt zentral im Ortskern. Das Gebiet ist bereits seit langem in Nutzung und in erheblichem Maß versiegelt. Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

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

Zurzeit wird nördlich der *Neuschanner Straße*, d.h. weiter nordöstlich des vorliegenden Plangebietes, die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.12 „Bürgerland“ durchgeführt. Ziel ist hier die Innenentwicklung (Hintergrundstück) von weiterem Wohnbauland. Der Plan befindet sich kurz vor dem Abschluss. Eine kumulierte Planung liegt damit aber weder zeitlich, noch räumlich oder sachlich vor.

- Es werden mit der Planung keine Vorhaben begründet, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht (§ 13a (1) Satz 4 BauGB).

Es handelt sich um die Zulassung eines kleinen Textilmarktes mit bis zu max. 250 m²

Verkaufsfläche, der nicht UVP-pflichtig ist.

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

Die Pflichten werden beachtet. Schädliche Umweltwirkungen und Auswirkungen in Form schädlicher Unfälle sind mit der Nutzung nicht zu erwarten. Immissionsgrenzwerte und Zielwerte zur Luftqualität werden nicht überschritten.

- Ein Verfahren nach § 13a BauGB ist auch dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen (§ 13a (1) letzter Absatz).

Es werden mit der vorliegenden Planung keine Gebiete berührt, für die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gelten.

- Mit der Planung soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben Rechnung getragen werden (§ 13a (2) Nr. 3 BauGB).

Die Gemeinde Bunde hat die Sicherung der Grundversorgung in der Gemeinde als Ziel. Die Maßnahme dient der Stabilisierung und zeitgemäßen Weiterentwicklung eines vorhandenen Verbrauchermarktes.

- Im Verfahren nach § 13a BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. (§ 13a (2) Nr. 3 BauGB).

Die Eingriffsbilanzierung wird im Kapitel 3.7 offengelegt. Es entsteht nur ein geringes Wertedefizit. Eine Kompensation ist – auch formal – nicht erforderlich.

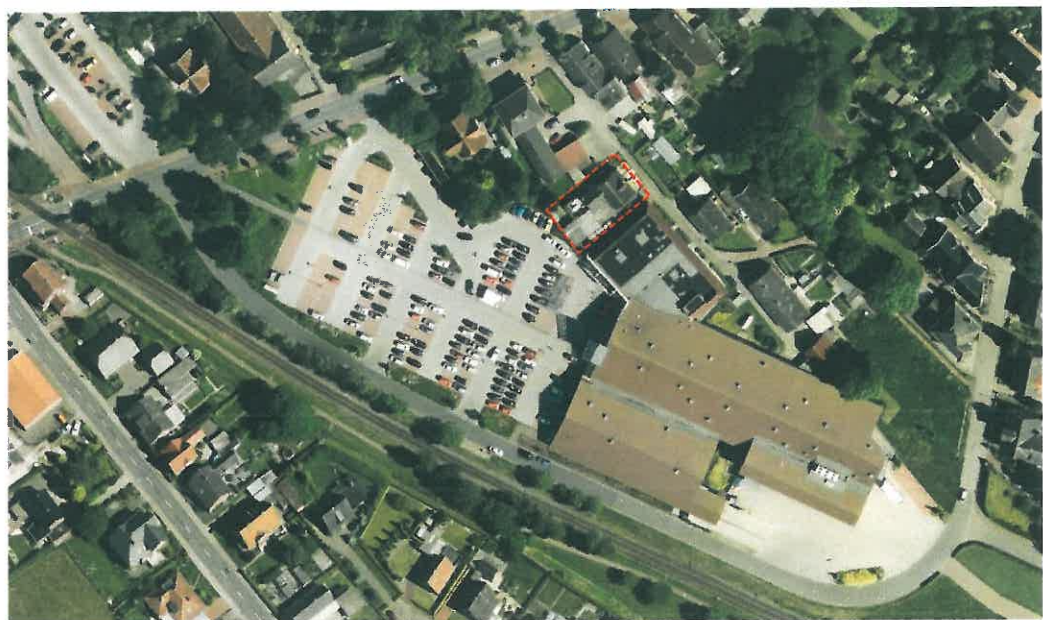
Die Zulässigkeitsvoraussetzungen zur Durchführung des Neuaufstellungsverfahrens nach den Vorgaben des § 13a BauGB sind damit gegeben.

3 Planziele und Abwägung der berührten Belange

Bestand

Das Plangebiet liegt südlich der *Neuschanner Straße* und grenzt direkt an das bestehende „Sonstige Sondergebiet – Verbrauchermarkt“ an.

Abb. 8. Bestand – Luftbild (Quelle: Luftbild der Gemeinde)



Planziel

Ziel der Planung ist die bauliche Angliederung eines Einzelhandelsbetriebes (Textilmarkt), der bereits im Verbrauchermarkt (Vorkassenzone) vorhanden ist, nunmehr aber in verbesserter Lage und mit einer etwas größeren Verkaufsfläche baulich dem vorhandenen Markt angegliedert

werden soll. Die im Nahversorgungsmarkt freiwerdenden Flächen sollen einer verbesserten Raumnutzung für den vorhandenen Backshop dienen. Der geplante Anbau nutzt das bisherige Grundstück eines Wohn- und Geschäftshauses an der *Fabrikstiege 2*.

Berührte Belange

Bei der Aufstellung bzw. der Änderung von Bauleitplänen sind öffentliche und private Belange gegeneinander und auch untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 (7) BauGB). Nachfolgende Belange werden von der Planung berührt:

Abb. 9. Tabellarische Übersicht über die berührten Belange für den Bebauungsplan Nr. 02.38

Rechtsgrundlage	Belang	Relevanz
§ 1 (6) Nr. 1 BauGB	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	X
§ 1 (6) Nr. 2 BauGB	Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 3 BauGB	Soziale, kulturelle Bedürfnisse	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 4 BauGB	Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile	X
§ 1 (6) Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild	X
§ 1 (6) Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima)	X
§ 1 (6) Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft, der Versorgung	X
§ 1 (6) Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	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 und Asylsuchenden	Belange nicht berührt

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

Immissionsschutz / Nachbarbebauung

Südwestlich des Plangebietes liegen die Parkflächen des Verbrauchermarktes. Die Vereinbarkeit des Parkplatzes mit der nordöstlich angrenzenden Wohnnutzung wurde im Verfahren bereits 2008 erhoben und abgewogen. Eine Vereinbarkeit des Marktes mit den Umgebungsnutzungen war und ist unter Berücksichtigung von Schutzeinrichtungen (Lärmschutzwand) gegeben.

Für die geplante bauliche Erweiterung hat die Gemeinde das damalige Fachbüro aufgefordert, eine aktuelle schalltechnische Beurteilung zum vorliegenden Planziel abzugeben. Mit Schreiben vom 10.07.2017 teilt das Fachbüro IEL, Ingenieurbüro für Energietechnik und Lärmschutz, Aurich, singgemäß folgendes im Wortlaut mit:

„Für das Nahversorgungszentrum in Bunde, Neuschanner Straße, wurden von unserem Büro das Schalltechnische Gutachten Nr. 2250417-L1 vom 20.07.2007 sowie die Ergänzungen hierzu vom 01.08.2007 und 14.09.2007 ausgearbeitet. Wie uns jetzt mitgeteilt wurde, soll der Gebäudebestand erweitert werden, um die interne Umsiedlung des Fachmarktes der Fa. xxxx zu ermöglichen. Dieser Fachmarkt ist bereits innerhalb des Gebäudebestandes (Vorkassenzone) ansässig. Die heute von xxxx genutzte Fläche in der Vorkassenzone soll zukünftig durch den bestehenden Backshop mitgenutzt werden. Durch die Erweiterung des Gebäudebestandes entfällt das Wohnhaus Fabrikstiege 2. Für dieses Wohnhaus wurden in den bisherigen schalltechnischen Untersuchungen die Immissionspunkte IP 3, IP 3a und IP 3b berücksichtigt. Diese Immissionspunkte können zukünftig entfallen.

Aus den uns von der Firma xxxx am 02.05.2017 und 29.06.2017 per Email zur Verfügung gestellten Unterlagen geht hervor, dass sich die Kundenfrequenz im Nahversorgungszentrum nicht erhöht.

Im Hinblick auf die Belieferung des Fachmarktes sind drei Anlieferungen wöchentlich (alle zwei Tage - Montag, Mittwoch, Freitag) durch einen Klein-LKW (ca. 7,5 t) während der Tageszeit (nicht vor 07.00 Uhr) geplant. Die Anlieferung erfolgt von vorne über den Haupteingang des neuen Fachmarktes. Für die schalltechnische Beurteilung muss deshalb zusätzlich lediglich eine Anlieferung während der Tageszeit berücksichtigt werden.

Die durchgeführte schalltechnische Untersuchung führte zu dem Ergebnis, dass durch die zusätzliche Anlieferung mit einem Klein-LKW während der Tageszeit eine vernachlässigbare Erhöhung der Schallimmissionsbelastung an der umliegenden Wohnbebauung bewirkt wird. Die zulässigen Schallimmissionsrichtwerte werden weiterhin unterschritten.

Aus Sicht des Schallimmissionsschutzes bestehen somit keine Bedenken gegen die Erweiterung des Gebäudebestandes in der geplanten Form.

Diese Stellungnahme darf nur im Zusammenhang mit dem Schalltechnischen Gutachten IEL-Bericht Nr. 2250-07-L1 vom 20.07.2007 sowie den Ergänzungen vom 01.08.2007 und vom 14.09.2007 verwendet werden. – IEL, GmbH“.

Mit Schreiben vom 25.01.2018 liegen ergänzende Erläuterungen des Schallgutachters zur Eingabe des Landkreises vom 08.01.2018 vor. Sie werden dem Gutachten beigelegt (siehe Anlage).

Infolge der dargelegten fachgutachterlichen Einschätzung kann die Gemeinde davon ausgehen, dass immissionsschutzrechtliche Belange berücksichtigt sind.

Bislang ist das Grundstück von der *Fabrikstiege* aus erschlossen. Damit auch zukünftig kein Verkehr des Marktes oder sogar Anlieferungen über die *Fabrikstiege* erfolgen, die zu einer Veränderung der Immissionssituation führen könnten, wird ein **Zu- und Abfahrtsverbot** zur *Fabrikstiege* vorgesehen. Die Flächen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 2.38 sind deshalb zukünftig im Gesamtzusammenhang mit dem Sonstigen Sondergebiet des Verbrauchermarktes zu sehen.

3.2 **Belang der Wohnbedürfnisse, Eigentumsbildung, stabile Bevölkerungsverhältnisse** (§ 1(6) Nr. 2 BauGB)

Die Belange werden nicht berührt, eine Abwägung ist nicht erforderlich.

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

Die Belange werden nicht berührt, eine Abwägung ist nicht erforderlich.

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

Die baurechtliche Angliederung des kleinen Plangebietes an das Areal des Verbrauchermarktes verändert nicht grundsätzlich die städtebaulichen Strukturen. Ein zentraler Versorgungsbereich von Bunde wird zeitgemäß weiterentwickelt und insoweit sind die Belange in hohem Maße berücksichtigt.

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

Baukultur / Ortsbild

Der Standort berührt keine Baudenkmale. Er liegt in einem eher leicht abgewandten, rückwärtigen Bereich und wird nicht direkt von der *Neuschanner Straße* aus wahrnehmbar sein. Er entfaltet keine Dominanz für das städtebauliche Erscheinungsbild.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan und die städtebaulichen Ziele wird der Abbruch des Bestandsgebäudes *Fabrikstiege 2* angestrebt. Einen Denkmalverdacht kann die Gemeinde für dieses Gebäude nicht erkennen. Der Unteren Denkmalschutzbehörde werden entsprechende Fotos des Gebäudes zur Prüfung übermittelt.

Archäologischer Denkmalschutz

Die Flächen sind seit langem bebaut. Mit Schreiben vom 12.12.2017 teilt die Ostfriesische Landschaft mit, dass aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken bestehen.

Bei neuen Erdarbeiten und etwaigen Bodenfinden sind die zuständigen Stellen zu informieren. Ein Hinweis auf die grundsätzliche Meldepflicht bei archäologischen Funden im Gebiet ist auf der Planzeichnung enthalten.

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

Die Belange werden nicht berührt, eine Abwägung ist nicht erforderlich.

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

Ein formal eigenständiger Umweltbericht ist infolge der Planaufstellung nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Dennoch sind die Umweltbelange zu prüfen und abzuwägen. In genauer Kenntnis der städtebaulichen Ziele wurde geprüft, ob mit deren Umsetzung umweltrelevante Belange berührt werden.

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

Tiere/Pflanzen/
Artenschutz

Das Grundstück ist nahezu vollständig versiegelt. Es finden sich keine wesentlichen Grünstrukturen. Die Planung löst weder für Tiere, noch Pflanzen nachteilige Entwicklungen aus.

Abb. 10. Luftbild des Plangebietes



Auch mit Blick auf den speziellen Artenschutz werden keine Verbotstatbestände des BNatSchG berührt. Es werden keine geschützten Tiere verletzt oder getötet (Tötungsverbot, § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG). Es werden auch keine geschützten Tiere während der Brut-, Ruhe- und Wanderzeiten erheblich gestört (Störungsverbot, § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG) und es werden durch die Planung auch keine Lebensräume geschützter Arten zerstört (Zerstörungsverbot § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG).

Boden / Wasser

Boden – Der Versiegelungsgrad wird sich gegenüber dem bisherigen zulässigen Baurecht im Mischgebiet nur unwesentlich erhöhen. Bisher ist im Mischgebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 zulässig, die durch Nebenanlagen etc. jedoch entsprechend BauNVO (1977) bis zu einem Wert von 0,6 überschritten werden kann. Auch infolge der real vorfindlichen Nutzung wird das Schutzgut Boden in dieser zentralen Lage nicht erheblich verändert.

Wasser – Die ordnungsgemäße Abführung des Oberflächenwassers kann weiterhin durch Anschluss an den Regenwasserkanal sichergestellt werden. Es liegt ein Oberflächenentwässerungskonzept vor (siehe dazu Kapitel 3.12).

Luft / Klima
Landschaftsbild /
Ortsbild

Die kleinklimatischen Bedingungen vor Ort werden sich nicht ändern.

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

Die Situation im Planbereich ist geprägt durch die vorhandene unterschiedliche Bebauung im Bereich der *Fabrikstiege* sowie dem angrenzenden flächenmäßig dominanten Verbrauchermarkt. Es sind keine besonderen Veränderungen zu erwarten.

Eingriff

Ein Eingriff, der nachteilige Wirkungen für den Natur- und Landschaftshaushalt hat, liegt nicht vor. Es handelt sich beim gesamten Plangebiet um eine zentral im Ort Bunde liegende Siedlungsfläche, die bislang baurechtlich durch ein Mischgebiet definiert ist und einen hohen Versiegelungsgrad aufweist. Es besteht auch aktuell Baurecht und es wird nur eine Beordnung für die veränderte städtebauliche Zielvorstellung vorgenommen.

Abb. 11. Bestand – Wertigkeiten vor geplantem Baurecht

Bestand – Biotoptyp/Nutzung	Typ	Wertfaktor	Fläche in m ²	Wertpunkte
Mischgebiet (MI) GRZ 0,4 (250 m ²)				
- bebaute Fläche (0,4 / 0,6 mit Überschreitung)	X	0	150	0
- Unversiegelte Fläche	PZA	1	100	100
Sonstiges Sondergebiet – Verbrauchermarkt (SO) GRZ 0,8 (170 m ²)				
- bebaute Fläche (0,8 ohne zus. Überschreitung)	X	0	136	0
- Unversiegelte Fläche	PZA	1	34	34
Summe	-	-	420	134

Abb. 12. Bestand – Wertigkeiten nach geplantem Baurecht

Bestand – Biotoptyp/Nutzung	Typ	Wertfaktor	Fläche in m ²	Wertpunkte
Sonstiges Sondergebiet – Textil (SO) GRZ 0,8 (420 m ²)				
- bebaute Fläche (1,0)	X	0	420	0
- Unversiegelte Fläche	PZA	1	-	-
Summe	-	-	420	0

Durch die Planung entsteht rechnerisch ein **geringfügiges Wertedefizit** von 134 Wertpunkten. Faktisch ist die Fläche jedoch infolge der geringen Größe und der zentralen Lage im Siedlungskern von Bunde über die Jahre stets genutzt und nahezu vollständig versiegelt worden. Ein Ausgleichs- oder Kompensationserfordernis entsteht nicht. Die naturschutzfachlichen Belange werden nicht nachteilig berührt.

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

Solche Gebiete werden vom Bebauungsplan nicht erfasst.

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

Es ergeben sich keine Verschlechterungen (siehe auch Kapitel 3.1). Es sind eher Verbesserungen der Nahversorgungssituation zu erwarten, die sich ggf. verkehrsmindernd (Fuß-Radverkehr) auswirken können.

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

Keine.

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

Durch die geplante Neuordnung entstehen keine besonderen Emissionen für die Umwelt. Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern ist gewährleistet.

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

Mit der Neuordnung des Plangebietes werden keine besonderen energiepolitischen Ziele verknüpft. Es sind keine Festsetzungen im Plan getroffen worden, die die Nutzung regenerativer Energien (z.B. Solarthermie, Photovoltaik) verhindern würden.

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

Es sind keine Pläne betroffen.

- Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität in festgelegten Gebieten der Eur. Union (§ 1 (6) Nr. 7 h BauGB)

Das Plangebiet ist kein festgelegtes Gebiet.

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

Keine.

- Auswirkungen bei Vorhaben, bei denen schwere Unfälle / Katastrophen zu erwarten sind (§ 1 (6) Nr. 7 j BauGB)

Es werden mit der Planung keine Vorhaben zugelassen, für die schwere Auswirkungen oder Katastrophen zu erwarten sind.

Fazit

In der Summe werden sich mit der städtebaulichen Neuordnung des Areals keine Verschlechterungen für die Umwelt sowie die Natur und das Ortsbild einstellen. Den Belangen des Umweltschutzes wird Rechnung getragen.

3.8 Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur und der technischen Ver- und Entsorgung

(§ 1 (6) Nr. 8 BauGB)

- Belange der Wirtschaft (§ 1(6) Nr. 8a BauGB)

Gewerbliche
Wirtschaft

Die Planung berücksichtigt in hohem Maße die Bedürfnisse der örtlichen gewerblichen Wirtschaft (Einzelhandel) in Bunde. In Kenntnis sonstiger Entwicklungsmuster ist davon auszugehen, dass zeitgemäße neue attraktive Sortimentsangebote und eine kundenfreundliche, attraktive Einkaufsatmosphäre (großzügiges Flächenangebot, neue Warenpräsentation etc.) nicht nur eine stabilisierende, sondern auch fördernde Struktur für den Nahversorgungsbetrieb darstellen können.

Infolge der zentralen Lage des Nahversorgungsbetriebes ist mit der Attraktivierung vorhandener Sortimente auch die Hoffnung der Gemeinde verbunden, dass sonstige ansässige Einzelhandelsbetriebe im Bereich der *Neuschanner Straße* / Ortszentrum neue Kunden generieren können. Beeinträchtigungen vorhandener Versorgungsstrukturen sind nicht erkennbar.

- Land- und Forstwirtschaft (§ 1(6) Nr. 8b BauGB)

Die Belange werden in der innerstädtischen Lage nicht berührt.

- Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1(6) Nr.8c BauGB)

Die Sicherung und Weiterentwicklung von Betrieben der örtlichen Nahversorgung kann auch zu einer Sicherung von Arbeitsplätzen beitragen.

- Post- und Telekommunikationswesens (§ 1(6) Nr. 8d BauGB)

Die Belange werden nicht berührt.

- Versorgung / Infrastruktur (§ 1(6) Nr. 8e BauGB)

Technische Ver-
und Entsorgung

Beim Plangebiet handelt es sich um einen seit langem bebauten Bereich des Ortsteiles Bunde. Die technische Ver- und Entsorgung ist weiterhin gesichert:

- Die **Strom- und Gasversorgung** wird durch die EWE sichergestellt.
- Die erforderliche Versorgung mit **Telekommunikationsleitungen** erfolgt weiterhin über die entsprechenden privaten Anbieter.
- Die **Wasserversorgung** des Plangebietes ist durch Anschluss an das Netz des Wasserversorgungsverbandes gesichert.

- Der **Brandschutz** kann entweder über die öffentliche Trinkwasserversorgung, durch natürliche oder künstliche Gewässer oder über Löschwasserbrunnen / - behälter sichergestellt werden. Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass der Brandschutz bereits durch vorhandene Unterflurhydranten gesichert ist.
- Das Plangebiet ist bereits an die gemeindliche **Schmutzwasserkanalisation** angeschlossen.
- Die **Müllbeseitigung** erfolgt durch den Landkreis. Es besteht Anschlusszwang laut Satzung.
- Bezüglich der **Oberflächenentwässerung** wird auf das Kapitel 3.12 „Belange der Wasserwirtschaft / des Hochwasserschutzes“ verwiesen.

Leitungsträger

Von den Leitungsträgern werden regelmäßig Hinweise auf die Schutzbestimmungen ihrer Leitungsnetze gegeben, die insbesondere bei der Umsetzung der Planung berücksichtigt werden müssen. An dieser Stelle wird auf die Erkundungspflicht der Ausbauunternehmer und auf die Einhaltung der Schutzbestimmungen der Leitungsbetreiber hingewiesen. Durch frühzeitige Beteiligung und Koordination können die Arbeiten bei Bedarf effizient für alle Baubeteiligten umgesetzt werden.

Abbruch

Durch den vorliegenden Bebauungsplan und die städtebaulichen Ziele wird der Abbruch des Bestandsgebäudes *Fabrikstiege 2* angestrebt. Mit Schreiben vom 18.01.2018 teilt die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises mit, dass der Vorhabenträger auf folgendes hinzuweisen ist: Die Entsorgungsmöglichkeiten (Verwertung oder Beseitigung) der beim Abbruch und Neubau anfallenden Abfälle hängt von deren Schadstoffgehalt und Beschaffenheit ab. Bevor ein Bauwerk abgerissen und Boden ausgehoben wird, ist aus abfallrechtlicher Sicht grundsätzlich, insbesondere jedoch auf Grundstücken in Mischgebieten, zu erkunden (Betrachtung der Vornutzung, Beurteilung des Baugrundes im Hinblick auf Auffüllungen und Fremdstoffanteile), ob mit einer Schadstoffbelastung der anfallenden Abfälle (Bauschutt, Isoliermaterial, Boden, Holz, Dacheindeckung usw.) gerechnet werden muss und analytische Untersuchungen erforderlich werden.

Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Verdachtsflächen bekannt. Sollten sich bei der weiteren Planung oder bei Bau- oder Erdarbeiten konkrete Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dieses der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer unverzüglich mitzuteilen. Ein Hinweis auf die Meldepflicht bei etwaigen Bodenfinden ist in die Planzeichnung aufgenommen.

Rüstungsaltlasten

Das Landesamt für Geoinformation und Landvermessung weist regelmäßig darauf hin, dass ohne die Durchführung von Maßnahmen der Gefahrenforschung nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastungen im Planungsbereich vorliegen. Es werden daher kostenpflichtige Auswertungen alliierter Luftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen (Abwurfmunition) vorgeschlagen. Zur vorsorgenden Gefahrenabwehr wird eine solche Erkundung (falls nicht vorhanden) den jeweiligen Vorhabenträgern im Vorfeld von neuen Bauvorhaben empfohlen. Ein allgemeiner Hinweis auf das Verhalten bei Funden von Rüstungsaltlasten ist in die Planzeichnung aufgenommen.

- **Sicherung von Rohstoffvorkommen (§ 1(6) Nr. 8f BauGB)**

Es sind keine Rohstoffe vorhanden.

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

Die bauliche Erweiterung und Erschließung wird über die bisherigen Flächen des Verbrauchermarktes vorgenommen. Eine Erschließung des Grundstückes über die *Fabrikstiege* und damit die Veränderung von Verkehrsströmen wird vermieden. Entlang der *Fabrikstiege* wird ein Zu- und Abfahrtsverbot vorgesehen.

Die Planung wird keine erhebliche Veränderung des Verkehrsaufkommens auslösen.

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

Die Belange werden nicht berührt, eine Abwägung ist nicht erforderlich.

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

Die Belange werden nicht berührt, eine Abwägung ist nicht erforderlich.

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

Oberflächenwasser

Es liegt ein Oberflächenentwässerungskonzept vor³. Der erforderliche wasserrechtliche Antrag wird gestellt.

Die Versickerungsfähigkeit des vorhandenen Baugrunds ist schwach bis sehr schwach. Deshalb ist das Grundstück des Verbrauchermarktes (Bestand) an den Regenwasserkanal in der *Neuschanner Straße* angeschlossen. Das Kanalsystem wiederum führt zu einem Graben III. Ordnung und von dort zum *Bunder Katzentief* (Verbandsgewässer der Sielacht Rheiderland). Das unbelastete Oberflächenwasser des Verbrauchermarktes wird in einem Stauraumkanal zurückgehalten und nur gedrosselt in den Regenwasserkanal abgegeben.

Auch für das vorliegende Plangebiet wird eine Rückhaltung unbelasteten Oberflächenwassers in einem neuen Stauraumkanal (erforderlich rd. 4 m³ Rückhaltevolumen) und die gedrosselte Zuführung zum Regenwasserkanal im bisherigen System des Verbrauchermarktes vorgesehen. Derzeit wird das Plangebiet (Mischgebiet) noch ungedrosselt entwässert. Durch die vorliegenden Planungen und eine verminderte, gedrosselte Einleitungsmenge erfolgt damit – trotz des erforderlichen hohen Versiegelungsgrades – sogar eine leichte Verbesserung des vorhandenen hydraulischen Systems⁴.

Die Belange einer ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung sind auch weiterhin berücksichtigt.

3.13 Belange von Flüchtlingen und Asylsuchenden (§ 1 (6) Nr. 13 BauGB)

Die Belange werden nicht berührt, eine Abwägung ist nicht erforderlich.

4 Inhalte der Neuaufstellung

Entsprechend den städtebaulichen Zielen werden folgende Festsetzungen im Plan getroffen:

Art und Maß der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein **Sonstiges Sondergebiet** gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung: **Textilmarkt**. Zugelassen in diesem Sondergebiet sind (siehe textliche Festsetzung § 1.1) ein Textilmarkt bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 250m². Ebenso zulässig sind Lager- und Büroflächen, die dem Betrieb zugeordnet sind (siehe auch textliche Festsetzung § 1). Die Begrenzung des Sortimentsbereiches Textil auf 250 m² dient dem Schutz vorhandener innerörtlicher, städtebaulicher Strukturen.

Das Sonstige Sondergebiet (SO) wird in seinen Nutzungsziffern an die bestehenden Erfordernisse des Verbrauchermarktes angepasst. Die **Grundflächenzahl** (GRZ) für das sehr kleine Grundstück liegt deshalb bei 1,0. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind regelmäßig die Grundfläche von

3 Entwässerungskonzept zum Neubau Fachmarkt am Combi Verbrauchermarkt in Bunde, Neuschanner Straße 19, erstellt durch Börjes GmbH & Co KG, Westerstede, September 2017

4 Ebenda, Siehe dazu die Erläuterung des Oberflächenentwässerungskonzeptes der Börjes GmbH & Co. KG.

Garagen und Stellplätzen sowie von Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, mit anzurechnen.

Es gilt eine **maximal eingeschossige Bauweise (I)**.

Zugleich wird eine **abweichende Bauweise (a)** vorgesehen. Während zur bestehenden nordwestlich angrenzenden Mischgebietsnutzung kein Abstand der Hauptgebäude zur Grundstücksgrenze gehalten werden muss, ist zur öffentlichen Verkehrsfläche (Fabrikstiege) hin infolge des begrenzten Flächenangebotes ein Abstand von 2 m einzuhalten. An der südöstlichen Grenze ist eine geschlossene Bebauung möglich, damit die bauliche Erweiterung direkt dem Markt angegliedert werden kann (siehe auch textliche Festsetzung § 2).

Die Stellung des Baukörpers wird über **Baugrenzen** gesteuert. Sie halten – aufgrund des begrenzten Platzangebotes sowie aufgrund bestehender Rechte einen **Abstand von 2 m** zur *Fabrikstiege* und keinen Abstand zum nordwestlichen angrenzenden Grundstück.

Zu- und
Abfahrtsverbot

Die Fläche des Plangebietes wird zukünftig von der *Neuschanzer Straße* d.h. dem Marktgelände aus angefahren. Um die *Fabrikstiege* vom Verkehr des Verbrauchermarktes freizuhalten wird entlang der Straße ein **Zu- und Abfahrtsverbot** vorgesehen.

Immissionsschutz
nicht erforderlich

Entlang der südwestlichen Grenze wird mit der Neuaufstellung die bislang dort vorgesehene Lärmschutzwand überplant. Maßnahmen zum Immissionsschutz sind infolge der veränderten Nutzung an dieser Stelle nicht mehr erforderlich. Die Schallschutzwand wird an dieser Stelle durch ein massives Gebäude ersetzt. Die Wirksamkeit der restlichen vorhandenen Lärmschutzwand in Bezug auf die maßgeblichen Immissionsorte bleibt unverändert.

4.1 Textliche Festsetzung im Überblick

Nachfolgend finden sich die textlichen Festsetzungen des Planes im Überblick:

§ 1 Nutzungsbeschränkung / Art der baulichen Nutzung

Im Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Textilmarkt“ sind folgende Nutzungen zulässig (§ 11 (2) und (3) BauNVO):

- Einzelhandelsbetriebe aus dem Bereich Textil bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 250m²;
- Zulässig sind Lager- und Büroflächen, die dem Betrieb zugeordnet sind.

§ 2 Abweichende Bauweise

Es gilt eine abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO):

- An der südöstlichen Grenze ist eine geschlossene Bebauung möglich.
- An der nordöstlichen Grenze (Fabrikstiege) müssen die Hauptgebäude einen Abstand von 2 m zur öffentlichen Verkehrsfläche halten.
- An der nordwestlichen Grenze gegenüber dem Flurstück 217 /3 müssen die Hauptgebäude 3 m Abstand zur Grundstücksgrenze halten.
- An der südwestlichen Grundstücksgrenze gegenüber dem Flurstück 226/8 müssen die Hauptgebäude keinen Abstand zur Grundstücksgrenze halten.

4.2 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen

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

Nachrichtliche
Übernahme

- Keine -

Hinweise

Es werden folgende Hinweise auf dem Plan gegeben:

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde – Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig (§ 14 (1) NDSchG) und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstraße, 26 603 Aurich, Tel.: 04941-179932 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind 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 Arbeit gestattet.

Altablagerungen – Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Leitungstrassen – Für bestehende Leitungstrassen im Plangebiet wird auf die Schutzbestimmungen der Leitungsbetreiber hingewiesen. Es wird auf die Erkundigungspflicht bei den Leitungsbetreibern für die Ausbauunternehmer hingewiesen.

Kampfmittel – Sollten sich während Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen in Hannover zu informieren.

Überplanung – Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 02.38 „Sondergebiet – Textilmarkt“ treten die entgegenstehenden Regelungen in den überplanten Teilen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 02.21 „Sondergebiet – Verbrauchermarkt“ sowie in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.14 „Eichenweg / Bahnhofstraße“ außer Kraft.

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

Rechtsgrund

Bundesrecht	
BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
PlanzV	Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
Länderrecht Niedersachsen	
NBauO	Nds. Bauordnung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, 46), die zuletzt durch Gesetz vom 25.09.2017 (Nds. GVBl. S. 338) geändert worden ist;
NKomVG	Nds. Kommunalverfassungsgesetz vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.03.2017 (Nds. GVBl. S. 48) geändert worden ist.

5 Städtebauliche Übersichtsdaten / Verfahren / Durchführung

Städtebauliche
Übersichtsdaten

Größe insgesamt	420 m²
Sonstiges Sondergebiet – Textilmarkt	420 m ²

Verfahren

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

Abb. 13. Verfahrensschritte nach § 13a BauGB im zeitlichen Überblick

Zeitraum	Verfahrensschritt	Rechtsgrundlage
18.10.2017	Aufstellungsbeschluss	§ 2 (1) BauGB
- entfällt -	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 (1) BauGB
30.11.2017	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB
02.01.2018 – 02.02.2018	Öffentliche Auslegung des Planes	§ 3 (2) BauGB
30.11.2017 – 10.01.2018	Behördenbeteiligung	§ 4 (2) BauGB
15.03.2018	Satzungsbeschluss	

Durchführung

Es handelt sich um eine baurechtliche Anpassung eines kleinen, zentralen Gebietes der Gemeinde Bunde an aktuelle Ziele der Versorgung. Es bestehen Bauabsichten des Marktes. Mit einer zügigen Umsetzung der baulichen Erweiterung ist zu rechnen.

Im Auftrag der Gemeinde Bunde ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH
Oldenburg, den

Dr. Ulrike Schneider

Diese Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Bunde in seiner Sitzung am 15.03.2018 beschlossen.

Bunde, den 1 9. 03. 2018



Bürgermeister

Anlagen:

- IEL-Stellungnahme Nr. 2250-17-L2_00_01 Neuansiedlung eines Fachmarktes in Bunde, Neuschanner Straße 19, Erweiterung des Gebäudebestandes, schalltechnische Beratung, erstellt durch IEL, Ingenieurbüro für Energietechnik und Lärmschutz, Aurich 10.07.2017
- Sowie Ergänzung: IEL-Stellungnahme Nr. 2250-18-L2_00_02 Neuansiedlung eines Fachmarktes in Bunde, Neuschanner Straße 19, Erweiterung des Gebäudebestandes, schalltechnische Beratung, hier: Stellungnahme Landkreis Leer vom 08.01.2018 im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4(2) Baugesetzbuch, Aurich 25.01.2018