

# Gemeinde Bunde

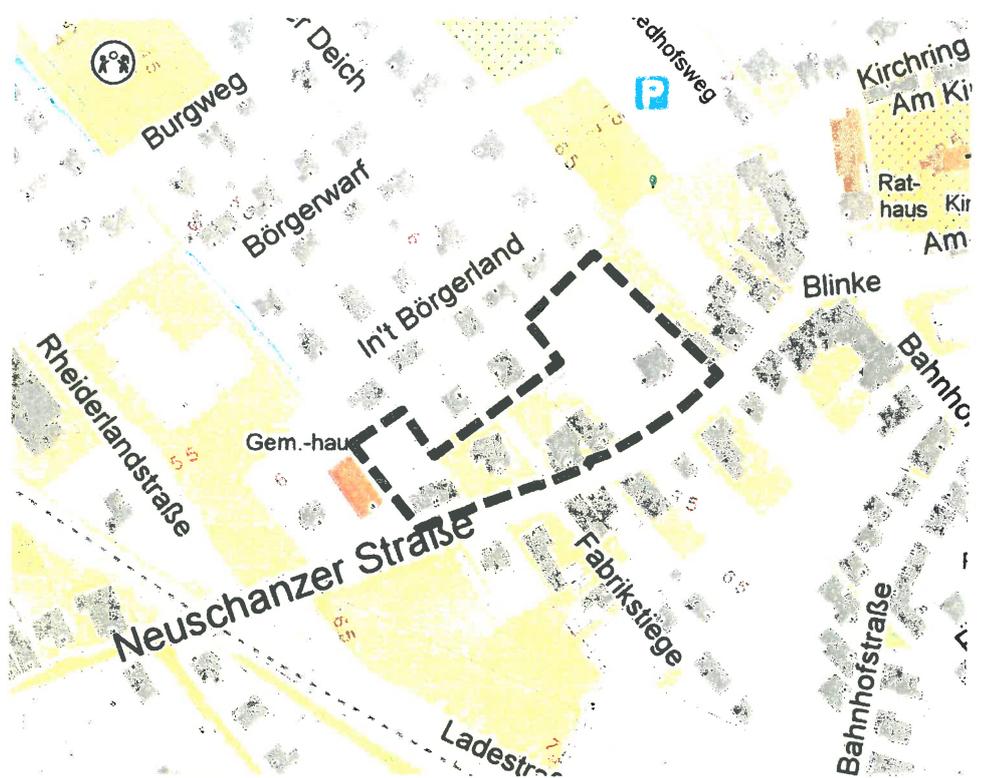
Landkreis Leer



Begründung

## 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.12 „Börgerland“

Verfahren nach § 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung



Bildquelle: LGLN 2015

Im Auftrag:



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

Abschrift

<b>Begründung</b> .....	<b>2</b>
1 Anlass und Ziel der Planung .....	2
2 Planungsgrundlagen .....	3
3 Planziele und Abwägung der berührten Belange .....	8
3.1 Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB).....	9
3.2 Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB) ....	10
3.3 Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB).....	10
3.4 Soziale, kulturelle Bedürfnisse (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB).....	11
3.5 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB).....	11
3.6 Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften (§ 1 (6) Nr. 6 BauGB).....	16
3.7 Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB).....	16
3.8 Belange der Wirtschaft, der Versorgung (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB).....	19
3.9 Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB) .....	21
3.10 Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr. 10 BauGB).....	21
3.11 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 (6) Nr. 11 BauGB) .....	21
3.12 Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft (§ 1 (6) Nr. 12 BauGB).....	21
3.13 Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden (§ 1 (6) Nr. 13 BauGB).....	23
4 Inhalte des Bebauungsplans .....	23
4.1 Darlegung der Inhalte des Bebauungsplans .....	23
4.2 Textliche Festsetzungen im Überblick .....	25
5 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen .....	26
6 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren .....	27

## BEGRÜNDUNG

### 1 Anlass und Ziel der Planung

#### Anlass

Der Bebauungsplan Nr. 02.12 „Börgerland“ der Gemeinde Bunde erfasst zentral im Gemeindegebiet gelegene, ortskernnahe Flächen, auf denen im Wesentlichen Wohn- und gemischte Nutzungen zulässig sind. Aufgrund ihrer Nähe zu Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten sowie zahlreichen öffentlichen Einrichtungen weisen die Flächen eine hohe Attraktivität für Wohn- und gewerbliche Nutzungen auf.

Da die Gemeinde um einen sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden bemüht ist, sollen Nachverdichtungspotentiale genutzt werden. Mit der 4. Planänderung des B-Plans „Börgerland“ aus dem Jahr 2015 wurden bereits im Umfeld der Straße *In't Börgerland* zusätzliche Baumöglichkeiten geschaffen, um vermehrt zentrumsnahes Wohnen zu ermöglichen.

Weiteres Potential wird nun auch auf einer Fläche an der *Neuschanzer Straße* erkannt. Die Grundstücke hier sind zum überwiegenden Teil bereits bebaut, auf dem Grundstück einer denkmalgeschützten Villa finden sich allerdings noch größere Flächenpotentiale. Bisher befindet sich hier ein Hausgarten, der aufgrund der hohen Grundstückstiefe bis an die Wohnbebauung der Straße *In't Börgerland* heranreicht.

Ein privater Vorhabenträger ist mit dem Vorschlag an die Gemeinde herangetreten, auf dieser Fläche eine Wohnanlage neu zu errichten (Verdichtung). Dies ist mit den bestehenden Festsetzungen in der beabsichtigten Größe nicht möglich. Die Gemeinde Bunde begrüßt jedoch Entwicklung an dieser zentralen Stelle der Gemeinde und prüft daher die Änderung des Bebauungsplans.

#### Ziel

Ziel der Gemeinde ist es, eine verbesserte Überbaubarkeit der Flächen entlang der *Neuschanzer Straße* zu erzielen. Zur Aktivierung der Nachverdichtungspotentiale im Bestand sollen daher die Bauteppiche angepasst werden. Insbesondere auf einem nur locker bebauten, jedoch sehr tiefen Grundstück können so zusätzliche Baumöglichkeiten geschaffen werden. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet soll erhalten bleiben. Um eine bestmögliche Nutzbarkeit der

neuen Potentialfläche zu erreichen, werden jedoch Anpassungen zum Maß der baulichen Nutzung vorgenommen. Im Übrigen findet eine Angleichung der Festsetzung an die bereits in der jüngeren Vergangenheit erfolgten, umliegenden Planaufstellungen und -änderungen statt, was zur Vereinheitlichung und verbesserten Verständlichkeit des geltenden Planungsrechts beiträgt.

**Planerfordernis**

Die gültige 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.12 (1977) beschränkt den überbaubaren Bereich entlang der *Neuschanzer Straße* auf einen Bauteppich von etwa 30 Metern Tiefe. Die rückwärtigen Bereiche in Richtung der Straße *In't Börgerland* sind damit zu großen Teilen nicht bebaubar. Auch die 4. Änderung des B-Plans (2015) ermöglicht zwar in Teilbereichen eine bauliche Inanspruchnahme dieser zentral gelegenen und gut erschlossenen Flächen, erfasst jedoch nur die Areale, die nicht über die *Neuschanzer Straße* erschlossen werden.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele der Gemeinde wird daher die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.12 erforderlich.

## 2 Planungsgrundlagen

**Aufstellungs-  
beschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.12 „Börgerland“ beschlossen.

**Lage und Größe**

Das Plangebiet liegt zentral im Ortsteil Bunde, nördlich der *Neuschanzer Straße*. Nordwestlich grenzt die Wohnbebauung der Straße *In't Börgerland* an das Plangebiet an. Die nur als Fuß- und Radweg fungierende Straße *Börgerlohne* durchschneidet den Geltungsbereich von Nordwesten nach Südosten.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 8.100 m<sup>2</sup>.

**Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Bunde, Flur 8 und ist wie folgt abgegrenzt:

- Im Südosten durch die nordwestliche Grenze des Flurstücks 238/66 (*Neuschanzer Straße*) (Gemarkung Bunde, Flur 7);
- Im Südwesten durch die nordöstliche Grenze des Flurstücks 9 (Gemarkung Bunde, Flur 8);
- Im Nordwesten durch die südöstlichen Grenzen der Flurstücke 7/16, 7/13, 7/12 und 7/41; zudem durch die nordöstliche Grenze des Flurstücks 14/1 und die südwestliche Grenze des Flurstücks 11/2; die Flurstücke 11/3 und 13/3 werden durchschnitten und teilweise durch den Geltungsbereich erfasst (Gemarkung Bunde, Flur 8). Die Abgrenzung entspricht dem Verlauf der Geltungsbereichsgrenze der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.12;
- Im Nordosten durch die südwestliche Flurstücksgrenze des Flurstücks Nr. 16/3 (Gemarkung Bunde, Flur 8).

Abb. 1 Abgrenzung des Plangebiets



Land –LROP

Es handelt sich um die baurechtliche Neuordnung und Weiterentwicklung eines zentralen Siedlungsbereichs von Bunde. Die übergeordneten Ziele des **Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP)**<sup>1</sup> 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)**<sup>2</sup> des Landkreises Leer formuliert für das Grundzentrum Bunde keine Zielvorgaben, die der vorliegenden Planung entgegenstehen. Für die Siedlungsentwicklung wird allgemein folgende Zielsetzung definiert:

- Die zentralörtlichen Siedlungsbereiche und die ländlichen Ortschaften im Landkreis Leer sind von den Gemeinden umwelt-, funktions- und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Dabei ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralörtlichen Bereiche zu konzentrieren. Es ist u. a. die Eigenentwicklung der Ortsteile zu sichern (RROP Landkreis Leer, 2006, D 1.5 / 01).

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.12 dient der Sicherung und Weiterentwicklung eines zentralen Siedlungsraumes im Gemeindegebiet. Die raumordnerischen Ziele finden in der Planung Berücksichtigung. Der grundzentralen Funktion der Gemeinde Bunde wird entsprochen.

Gemeinde – FNP

Bebauungspläne sind aus dem **Flächennutzungsplan (FNP)** zu entwickeln (§ 8 (2) BauGB).

Abb. 2 Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Bunde



Der Flächennutzungsplan weist das Plangebiet sowie die umgebenden Flächen entlang der *Neuschanner Straße* als gemischte Bauflächen (M) aus. Dies entspricht den bestehenden Festsetzungen der hier gültigen Bebauungspläne.

Die 5. Änderung setzt Mischgebiete (MI) fest und kann daher ohne Änderung bzw. Anpassung nach § 13a BauGB aus dem FNP entwickelt werden.

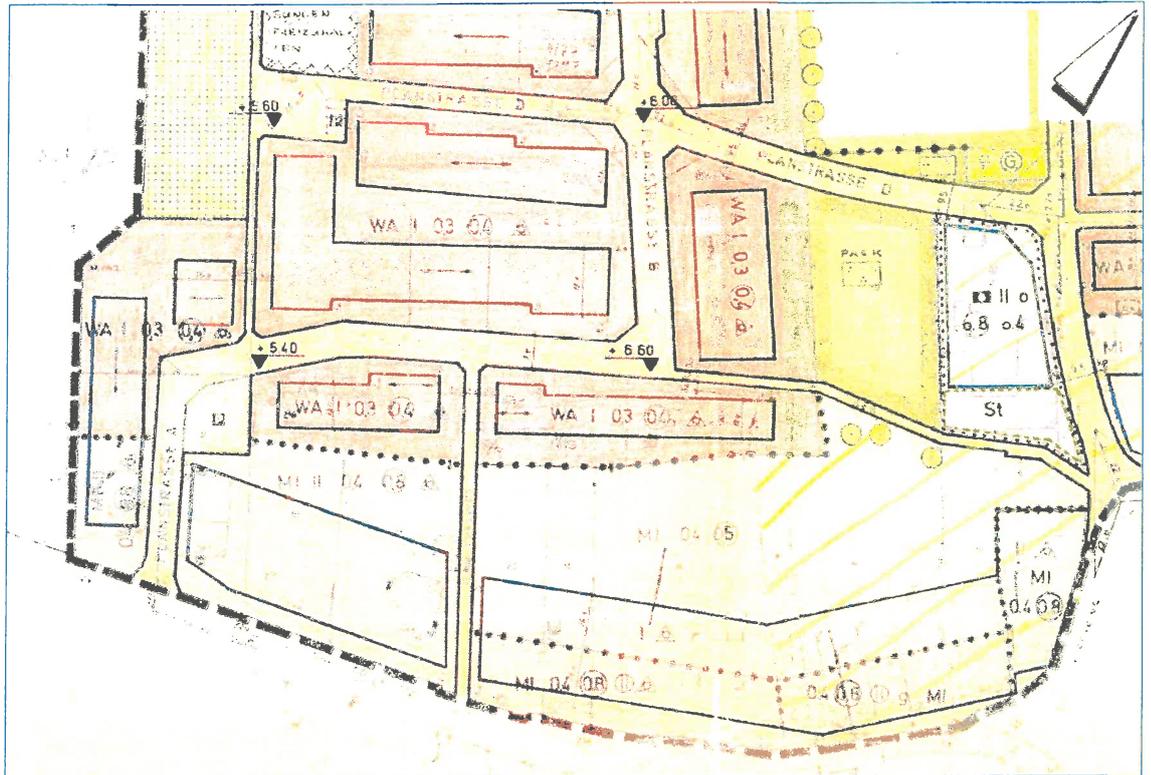
Gültiges Baurecht

Derzeit wird das geltende Planungsrecht im Änderungsbereich durch den Bebauungsplan Nr. 02.12, 1. Änderung (1977) bestimmt. Dieser setzt für die an die *Neuschanner Straße* angrenzenden Flächen Mischgebiete fest. Es werden Bauteppiche ausgewiesen, die eine Bebauung der straßennahen Flächen ermöglichen. Die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke bleiben hingegen von den Baugrenzen ausgenommen und sind entsprechend nicht überbaubar.

Die Mischgebiete sind mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Zulässig ist eine offene Bauweise (o) in Form von Einzel- und Doppelhäusern (ED) bei einer maximalen Zweigeschossigkeit (II). Für einige rückwärtige Bereiche nordwestlich der *Börgerlohne* sind diese Werte mit einer GRZ von 0,4, GFZ 0,5 und maximal eingeschossiger Bauweise leicht geringer.

1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP), Fassung von 2008 in der Fortschreibung vom September 2012, Kapitel 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur, Ziel 02  
 2 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Leer, 2006

Abb. 3 Bebauungsplan Nr. 02.12, 1. Änderung

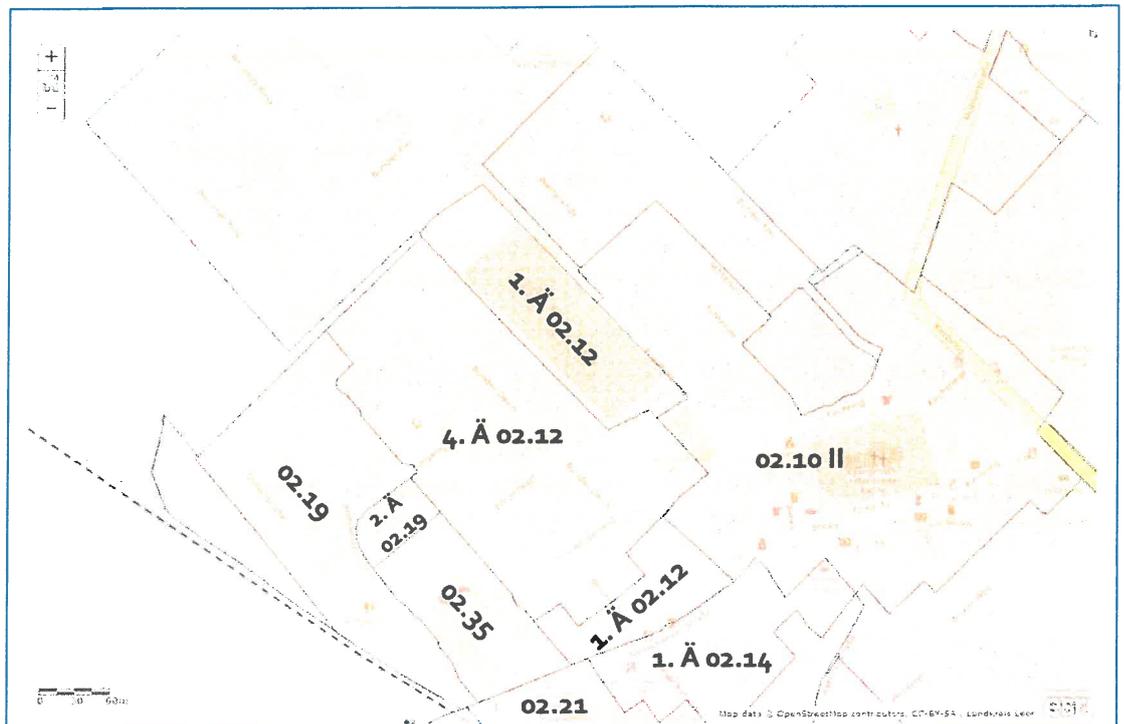


Die 1. Änderung des Plans gilt entlang der *Neuschänzer Straße* nur noch für wenige Teilbereiche und wurde durch die 4. Änderung zu großen Teilen ersetzt.

Angrenzende Bebauungspläne

Die zentrale Ortslage von Bunde ist vollständig überplant. Die einzelnen, zumeist sehr große Bereiche umfassenden Bebauungspläne weisen mitunter mehrere Änderungen auf, was zu einer hohen Dichte angrenzender und umliegender, derzeit gültiger Pläne führt.

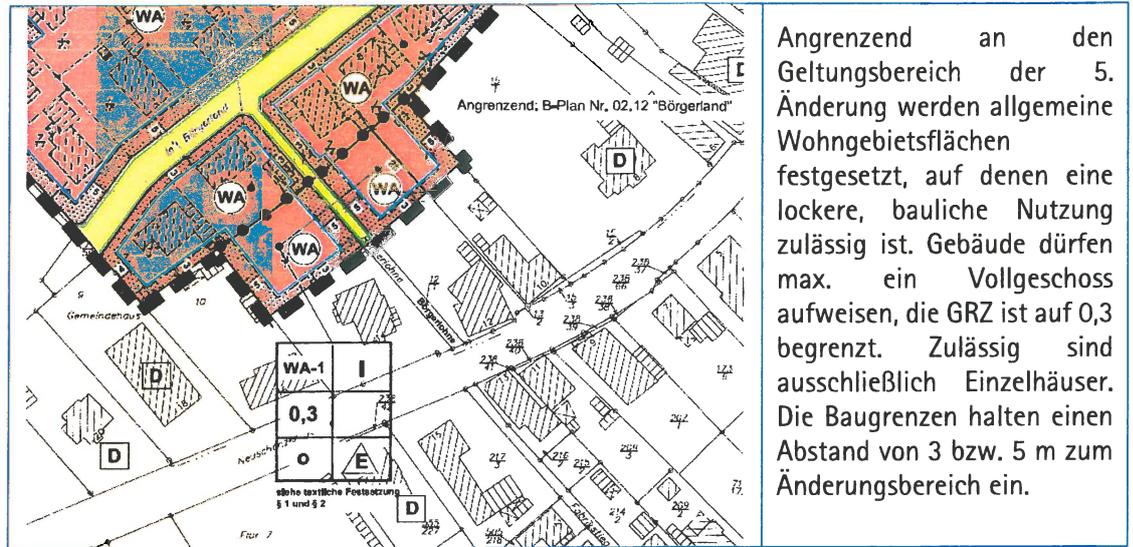
Abb. 4 Aktuell gültige umliegende Bebauungspläne und -änderungen



Nordwestlich an den Geltungsbereich der geplanten 5. Änderung angrenzend liegt die 4. Änderung des B-Plans Nr. 02.12 (2015), die den größten Bereich des ursprünglichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans erfasst. Es werden im Wesentlichen allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Da

hier aufgrund der vermuteten Lage einer alten Burg („Börgerland“) der konkrete Verdacht auf archäologische Bodenfunde besteht, wurden hierzu gesonderte Festsetzungen getroffen.

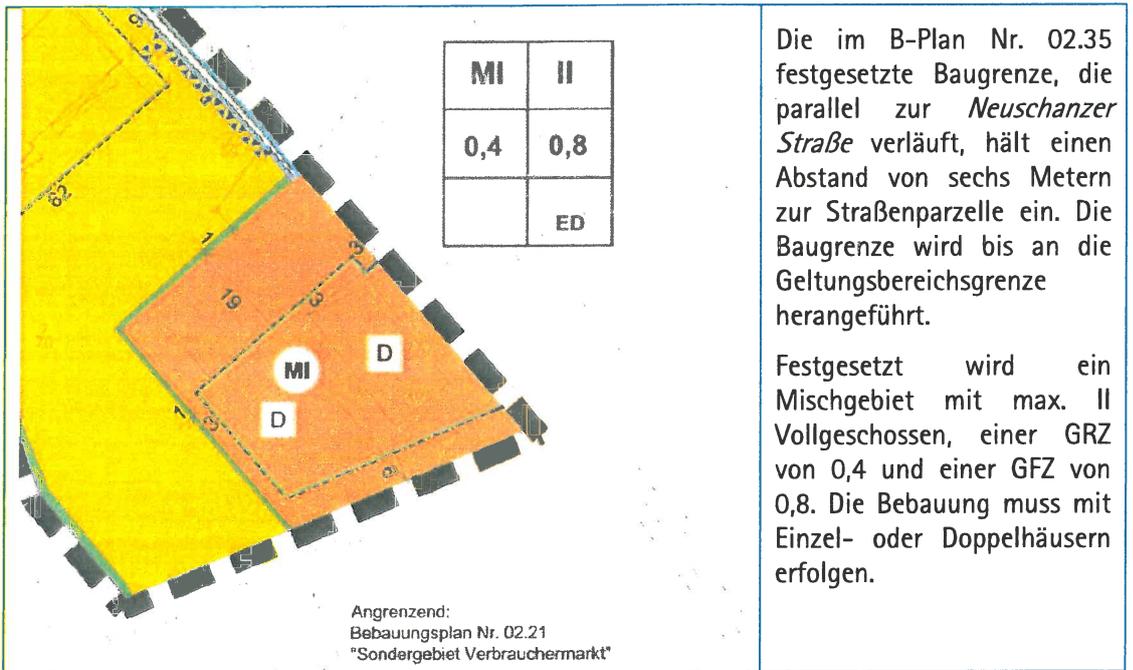
Abb. 5 Ausschnitt des B-Plans Nr. 02.12, 4. Änderung (2015)



Angrenzend an den Geltungsbereich der 5. Änderung werden allgemeine Wohngebietsflächen festgesetzt, auf denen eine lockere, bauliche Nutzung zulässig ist. Gebäude dürfen max. ein Vollgeschoss aufweisen, die GRZ ist auf 0,3 begrenzt. Zulässig sind ausschließlich Einzelhäuser. Die Baugrenzen halten einen Abstand von 3 bzw. 5 m zum Änderungsbereich ein.

Südwestlich gelegen ist der Bebauungsplan Nr. 02.35 „Verbrauchermarkt nördlich Neuschanner Straße“ (2015), der neben Sondergebietsflächen (SO) mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ im Bereich der *Neuschanner Straße* auch Mischgebietsflächen (MI) festsetzt. Mit dem B-Plan Nr. 02.21 befindet sich auf der südlichen Seite der *Neuschanner Straße* ein weiterer B-Plan zur planungsrechtlichen Sicherung eines Verbrauchermarkts.

Abb. 6 Ausschnitt des B-Plans Nr. 02.35, Verbrauchermarkt nördlich Neuschanner Straße (2015)



Die im B-Plan Nr. 02.35 festgesetzte Baugrenze, die parallel zur *Neuschanner Straße* verläuft, hält einen Abstand von sechs Metern zur Straßenparzelle ein. Die Baugrenze wird bis an die Geltungsbereichsgrenze herangeführt.

Festgesetzt wird ein Mischgebiet mit max. II Vollgeschossen, einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8. Die Bebauung muss mit Einzel- oder Doppelhäusern erfolgen.

Nordöstlich an das Plangebiet anschließend liegt der Bebauungsplan Nr. 02.10 „Ortsmitte“, 2. Abschnitt (1983), der die Flächen um den *Kirchring* erfasst. Entlang der *Neuschanner Straße* werden Mischgebietsflächen, daran anschließend Kerngebietsflächen (MK) festgesetzt. Auch das Rathaus und die Kirche der Gemeinde sind durch diesen Bebauungsplan erfasst.

Abb. 7 Ausschnitt des B-Plans Nr. 02.10 „Ortsmitte“, 2. Abschnitt (1983)



Die Baugrenze entlang der *Neuschanzer Straße* weist keinen einheitlichen Abstand zu dieser auf, hält jedoch etwa drei Meter ein.

Angrenzend an den Änderungsbereich sind Mischgebiete mit max. zwei Vollgeschossen in offener Bauweise bei einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 festgesetzt.

Dem Plangebiet gegenüber (südöstlich) liegt der Bebauungsplan Nr. 0 2.14, 1. Änderung (1985). Auch hier werden Mischgebietsflächen festgesetzt, deren Baugrenzen sich am Bestand der dortigen Gebäude orientieren. Der Plan erfasst auch Teile der Neuschanzer Straße und setzt diese als Straßenverkehrsfläche fest. Weitere, für die Änderung bedeutsame Festsetzungen finden sich nicht.

Die im Umfeld vorhandenen umfassenden baurechtlichen Regelungen wurden bei der vorliegenden 5. Änderung beachtet und abgewogen.

Die 5. Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die Voraussetzungen zur Anwendung des Verfahrens sind gegeben:

Verfahren nach § 13a BauGB

- Es wird mit der Planänderung eine Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt (§ 13a (1) Nr. 1 BauGB).

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Größe von etwa 8.100 m<sup>2</sup>. Die festgesetzte Grundfläche innerhalb der Mischgebiete bleibt damit in jedem Fall deutlich unter der bestimmten Obergrenze von max. 20.000 m<sup>2</sup>.

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

Mit der Regelung des Kumulationsverbots soll in der Fallgruppe von Plänen bis zu einer Grundfläche von bis zu 20.000 m<sup>2</sup> ausgeschlossen werden, dass ein Bebauungsplanverfahren missbräuchlich in mehrere kleine Verfahren aufgespaltet wird, um Verpflichtungen zur Umweltprüfung zu entgehen. Eine Kumulation verschiedener Pläne ist nicht gegeben und ein Verfahren nach § 13a BauGB damit zulässig.

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

Geplant sind Mischgebiete. In diesen sind keine prüfpflichtigen Vorhaben zugelassen.

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

Die Pflichten werden beachtet. Schädliche Umweltwirkungen und Auswirkungen in Form schädlicher Unfälle werden vermieden. Immissionsgrenzwerte und Zielwerte zur Luftqualität werden nicht überschritten.

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

Es werden mit der vorliegenden Planänderung keine Gebiete berührt, für die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gelten (§ 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB).

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

Die Maßnahme dient der Weiterentwicklung und Nachverdichtung von bestehenden Mischgebietsflächen innerhalb des Ortskerns. Es handelt sich um eine attraktive und gefragte Lage für eine Vielzahl gemischter Nutzungen. Ein Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung von Wohnungen. Die Planung trägt zum Erhalt, zur Sicherung und Schaffung von Wohnungen und Arbeitsplätzen bei.

- 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. Das entstehende rechnerische Wertedefizit ist – angesichts der naturschutzfachlich tatsächlich vorhandenen Wertigkeiten und infolge des bestehenden und zu berücksichtigenden Baurechts – gering. Eine Kompensation ist formal nicht erforderlich.

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

### 3 Planziele und Abwägung der berührten Belange

#### Bestand

Das Areal im Ortskern ist von unterschiedlichen, gemischten Nutzungen umgeben. Nördlich bzw. nordöstlich liegen mit dem Rathaus, der Kirche und dem Friedhof wichtige öffentliche Einrichtungen der Gemeinde. In südwestlicher Nachbarschaft liegen zwei Verbrauchermärkte (Nahversorgung). Weitere, ortskerntypische Nutzungen (Einzelhandel und Dienstleistungen) bestehen im Umfeld. Wohnnutzungen, vornehmlich in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern, prägen die von den Haupteinfahrstraßen abgewandten Bereiche. Die Bahntrasse Leer-Groningen verläuft etwa 100 m südwestlich des Plangebiets.

Abb. 8 Übersicht über die umliegenden Nutzungen (Quelle: Luftbild LGLN 2016)



**Planung**

Mit der Planung beabsichtigt die Gemeinde insbesondere, ein bislang als Hausgarten genutztes Grundstück einer denkmalgeschützten Villa für Nachverdichtungsvorhaben zu öffnen. Für die zentrale Lage weist das Areal derzeit eine sehr geringe Nutzungsdichte auf.

Es entspricht den städtebaulichen Zielen der Gemeinde, in zentraler Siedlungslage flächensparsam weitere Bauvorhaben zu ermöglichen, sofern hierdurch keine erheblichen Beeinträchtigungen für den Bestand zu erwarten sind. Im Planfall soll dies über die Ausweitung der Baugrenzen und über Anpassungen des Maßes der baulichen Nutzung erfolgen. Die bestehende Festsetzung als Mischgebiet bleibt in Übereinstimmung mit den umliegenden Grundstücken bzw. Baurechten erhalten.

**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 im Wesentlichen berührt.

Abb. 9 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange

§ 1 (6) Nr. 1 BauGB	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	X
§ 1 (6) Nr. 2 BauGB	Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	X
§ 1 (6) Nr. 3 BauGB	Soziale, kulturelle Bedürfnisse	X
§ 1 (6) Nr. 4 BauGB	Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile	X
§ 1 (6) Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, 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, 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 des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft	X
§ 1 (6) Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden	Belange nicht berührt

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

**Immissionen – Verkehr**

Das Plangebiet grenzt an die *Neuschanzer Straße*, eine innerhalb der Gemeinde Bunde wichtige Gemeindestraße zwischen dem auf die L16 mündenden *Kirchring* sowie der weiter südwestlich gelegenen K33. Durch die zentrale Lage und die Nähe zu Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen ist von einem erhöhten Verkehrsaufkommen auszugehen. Es ist sicherzustellen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Die TA Lärm weist hierzu baugebietsbezogene Immissionsrichtwerte aus, die für eine Beurteilung potentieller Beeinträchtigungen herangezogen werden.

Mit der Bebauungsplanänderung werden – wie bisher auch – Mischgebiete (MI) festgesetzt. Mischgebiete können sowohl Wohn- als auch gewerblichen Zwecken dienen. Der Schutzanspruch der Nutzungen ändert sich somit infolge der Planung nicht. Auch der Abstand der Baugrenze zur Neuschanzer Straße bleibt weiterhin erhalten. Auch wenn die Straße eine innerörtlich wichtige Verbindungsfunktion aufweist, ist aufgrund des allgemeinen Verkehrsaufkommens in der Gemeinde Bunde nicht mit dem Entstehen unzulässigen Verkehrslärms entlang der Neuschanzer Straße auszugehen. Schwerlastverkehr quert den Ort Bunde wegen seiner guten Anbindung an das überörtliche Straßennetz kaum. Auch die sonstigen angrenzenden Bebauungspläne sehen bezüglich des Verkehrsaufkommens keinen Regelungsbedarf.

Mit Schreiben vom 04.07.2017 bittet die Bahn die Wunderline: Bahnverbindung Groningen–Bremen zu beachten. Hierbei handelt es sich um Bemühungen der Provinz Groningen, der IHK Ostfriesland und Papenburg, der AG Ems, Groningen Seaports und des Landkreises Leer für die Aufwertung der Bahnstrecke als Teil einer internationalen Bahnlinie. Ziel ist eine Verkürzung der Fahrtzeiten und somit eine Attraktivierung der Strecke für den Berufs- und Freizeitverkehr. Die Realisierung einer optimierten Bahnverbindung zwischen Groningen und Bremen wird bis zum Jahr 2024 angestrebt. Da zur „Wunderlinie“ noch keine konkreten Fakten vorliegen, handelt es sich um einen allgemeinen Hinweis.

Da die Bahnlinie in einer Entfernung von 100 m zum Plangebiet verläuft ist auch eine geplante Aktivierung nicht nachteilig und mit dem Planziel vereinbar. Besondere und in der Abwägung zu berücksichtigende Immissionen im Plangebiet ergeben sich nicht. Besondere immissionsschutzrechtliche Betrachtungen oder Rechnungen sind nicht erforderlich<sup>3</sup>. Die Belange gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind bei einer baulichen Nachverdichtung weiterhin sichergestellt.

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

Die Festsetzung von Mischgebieten ermöglicht sowohl Wohn- wie auch Gewerbenutzungen. In den als Mischgebiet 1 (MI1) festgesetzten Flächen werden die bestehenden Festsetzungen übernommen und lediglich der Verlauf der Baugrenzen einheitlich angepasst. Es handelt sich um bebaute Bereiche, auf denen sich eine gute Nutzungsdurchmischung eingestellt hat. Sie soll auch weiterhin erhalten bleiben.

Auf der als Mischgebiet 2 (MI2) festgesetzten Fläche werden Anpassungen des Maßes der baulichen Nutzung vorgenommen. Es handelt sich um eine innerhalb des Ortskerns vergleichsweise große, zusammenhängende Fläche, die im Gegensatz zum sonst weitgehend bebauten Bestand Erweiterungspotentiale bietet. Zugelassen werden Einzel- und Doppelhäuser. In der ortskernnahen Lage sind aus Sicht der Gemeinde verdichtete (Wohn-)Bauformen die geeignete Nutzung. Durch die verbesserte Grundstücksausnutzbarkeit in Bezug auf die überbaubare Fläche sowie eines zusätzlichen Geschosses können entsprechende Vorhaben hier gut realisiert werden. Das geplante Wohnprojekt auf der Fläche kann so u. a. auch der zu erwartenden demografischen Entwicklungen hin zu einer alternden Bevölkerung begegnen.

Die Planänderung trägt so dazu bei, ein vielfältiges Wohnungsangebot in der Gemeinde Bunde vorzuhalten. Den Belangen der Wohnbedürfnisse und der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen wird Rechnung getragen.

### 3.3 Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB)

Das Plangebiet sowie alle benachbarten Flächen sind langjährig überplant und in intensiver Nutzung. Mehrfach wurden Änderungen und Anpassungen der Bebauungspläne vorgenommen.

Das Gebiet weist ein dichtes Nebeneinander unterschiedlichster Nutzungen – von Einzelhandel und Nahversorgung über Dienstleistung bis hin zu öffentlichen Funktionen – auf. Auch eine Vielzahl von Wohnnutzungen besteht, vornehmlich in den rückwärtigen, kleinteiligeren Erschließungsstraßen. Insbesondere das Grundstück *Neuschanzer Straße 8* weist größere, bislang nicht bebaubare Flächenanteile auf. Mit der Planänderung wird hier eine Nachverdichtung ermöglicht. Ausgeschlossen werden Vergnügungsstätten (siehe auch Kapitel 4.1).

Auf dem Grundstück befindet sich eine denkmalgeschützte Villa, die von Hausgartenbereichen umgeben ist. Die Gemeinde gewichtet eine bestmögliche Flächennutzung der zentral gelegenen und erschlossenen Flächen höher, als den Erhalt eines privaten Hausgartens. Zwar gehen von diesem auch Qualitäten für die Umgebung aus, als private Fläche ist sie jedoch kein der Öffentlichkeit zugängliches Areal mit besonderen Funktionen für den Ortsteil. Durch die vergleichsweise lockere

<sup>3</sup> Grundlage für diese Einschätzung ist das vorliegende Schallgutachten des Fachbüros IEL, Aurich zum Bebauungsplan Nr. 02.23 „Erholungslandschaft“ vom 09.06.2016

Bebauung der umliegenden Areale bleibt eine Durchgrünung des Ortskerns erhalten. Mit der nahe gelegenen Friedhofsfläche sowie einer in der 4. Änderung des Bebauungsplans festgesetzten Grünfläche unmittelbar nördlich des Änderungsbereichs sind größere, zusammenhängende Freiräume gesichert.

Die Baugrenzen werden mit einheitlichen Abständen zur öffentlichen Straßen und angrenzenden Bauflächen festgelegt. Sie orientieren sich am Bestand und knüpfen nördlich und südlich an die bestehenden Bauteppiche an. Zum Teil ragen die bestehenden Gebäude über die neuen Baugrenzen hinaus. Alle bereits errichteten Bauwerke genießen jedoch Bestandsschutz, der durch eine textliche Festsetzung explizit auch für außerhalb der Baugrenzen befindliche Gebäude und Gebäudeteile gesichert wird.

Mit der Erweiterung der Baugrenzen wird ein näheres Heranrücken neuer Baukörper an die Wohnbebauung des südlichen Abschnitts der Straße *In't Börgerland* ermöglicht. Hier ist kleinteilige Wohnbebauung (Allgemeines Wohngebiet, eingeschossige Bauweise, Einzelhäuser, GRZ von 0,3) zulässig. Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung lassen hier ein geordnetes Nebeneinander der Nutzungen zu. Zudem gebietet die Denkmaleigenschaft der Villa und des Gartens eine gewisse Zurückhaltung in der weiteren Bebauung des Grundstücks.

Die 5. Änderung des Bebauungsplans trägt zur Fortentwicklung des Ortskerns bei, ohne dass erhebliche Veränderungen oder Beeinträchtigungen für die bestehenden Nutzer oder Nutzungen zu erwarten sind. Die Belange werden berücksichtigt.

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

Mit der Planänderung werden keine besonderen sozialen und kulturellen Bedürfnisse ausgelöst. Bereits jetzt können auf den Flächen Nutzungen für soziale oder kulturelle Zwecke entstehen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sollen Wohnungen realisiert werden. Die Lage im Ortszentrum ist hierfür gut geeignet. Im fußläufigen Umfeld finden sich Nahversorgungseinrichtungen sowie Dienstleister und gastronomische Angebote. Die medizinische Versorgung ist durch mehrere Arztpraxen gut. Am Kirchring finden sich öffentliche Einrichtungen wie das Rathaus und die Kirche. Die sozialen und kulturellen Bedürfnisse können somit besonders berücksichtigt werden.

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

#### Denkmalschutz

Im Plangebiet sowie in dessen unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere denkmalgeschützte Objekte: Die *Neuschanzer Straße 2*, *Neuschanzer Straße 5*, *Neuschanzer Straße 8*, *Neuschanzer Straße 18*, *Neuschanzer Straße 20*.

Das Objekt *Neuschanzer Straße 8* liegt dabei als einziges Baudenkmal innerhalb des Änderungsbereichs. Mit Schreiben vom 12.07.2017 teilt der Landkreis Leer – Untere Denkmalschutzbehörde mit, dass auch die Gartenanlage des Grundstücks *Neuschanzer Straße 8* als Teil einer denkmalwerten Einheit zusammen mit der Villa *Neuschanzer Straße 8* unter Denkmalschutz steht.

In der Umgebung eines Baudenkmales dürfen nach § 8 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild eines Baudenkmales beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmales sind ebenfalls so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt. Ferner sind Maßnahmen wie die Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmales, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, nach § 10 Abs. 1 Nr. 4 genehmigungspflichtig. Mit der Umgebung sind alle die Anlagen gemeint, die sich auf das Erscheinungsbild eines Baudenkmales auswirken können. Das sind nicht nur die unmittelbar benachbarten Anlagen, sondern auch alle sonstigen Objekte, die an den Punkten, von denen aus man wesentliche Teile des Baudenkmales wahrnimmt, zusammen mit diesem in das Blickfeld des Betrachters kommen.

Als der Bauleitplanung übergeordnetes Recht sind diese Vorgaben des NDSchG ausreichend, um eine Beeinträchtigung des Baudenkmales auszuschließen. Auf Ebene des Bebauungsplans wird

ausschließlich ermöglicht, dass eine Bebauung in Nachbarschaft oder Angliederung an das Objekt grundsätzlich zulässig ist. Dies ist auch mit den derzeit festgesetzten Baugrenzen zulässig. Die detaillierte Abstimmung muss auf Ebene der Baugenehmigung bzw. der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung erfolgen. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist im Rahmen des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes abschließend zu prüfen.

Die Planung ermöglicht (insbesondere im MI 2) das Entstehen von Baukörpern, die sich nicht ggf. nicht vollständig konfliktfrei in die Bestandsbebauung einfügen. Dies kann insbesondere im Vergleich zu den nördlich angrenzenden, kleinteiligen Wohngebäuden aus der zulässigen Gebäudelänge von mehr als 50 m sowie dem Versiegelungsgrad von bis zu 60% der Grundstücksfläche resultieren. Die ermöglichte Nachverdichtung erfolgt auf Flächen entlang der Neuschanzer Straße. Diese wird bereits, insbesondere in nordöstlicher Richtung, durch größere Gebäude und eine hohe Grundstücksausnutzung geprägt. Zwar schließen sich an das Plangebiet rückwärtig kleinteiligere Wohnsiedlungsstrukturen an, die jedoch von der Ortsdurchfahrt aus kaum wahrnehmbar sind. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbilds wird daher nicht erkannt. Die Gemeinde ist sich der Problematik des Nebeneinanders der nun ermöglichten Nachverdichtung und der eingeschossigen Wohnbebauung bewusst. Sie räumt jedoch aktiv der Nachverdichtung und somit dem gesetzlich geforderten sparsamen Umgang mit Grund und Boden den Vorrang vor dem Erhalt ausschließlich kleinteiliger baulicher Strukturen ein. Aus Sicht der Gemeinde überwiegen in der Abwägung für die verbleibenden Beeinträchtigungen die sonstigen öffentlichen Belange. Einer Nachverdichtung im Ortskern an zentraler und äußerst attraktiver Stelle wird ein höheres Gewicht einräumt, als den öffentlichen Belangen des Ortsbildschutzes. Flächen dieser Größe und Lage sind in Bunde sonst kaum anzutreffen. Dies stellt eine besondere Chance für innerörtliche Entwicklungen dar. Die Weiterentwicklung der zentralen Ortskernlage trägt zur Stärkung der zentralen Standortgemeinschaften bei. Vor dem Hintergrund einer erforderlichen weiteren Stabilisierung und Entwicklung des Ortskernes wird daher den Belangen der privaten Anlieger und privaten Investitionsvorhaben im Plangebiet ein hohes Gewicht eingeräumt. Von den Eigentümern der benachbarten Wohnbebauung wurden zudem während der Auslegung keine Stellungnahmen und somit keine Bedenken vorgetragen. Auch der Gesetzgeber räumt einer Innenverdichtung Vorrang vor sonstigen Siedlungserweiterungen ein. Dem Flächenverbrauch an anderer Stelle des Gemeindegebietes wird mit der Planung entgegengewirkt.

Abb. 10 Denkmalschutzte Gebäude im Umfeld des Plangebiets



Mit Schreiben vom 12.07.2017 teilt der Landkreis Leer – Untere Denkmalschutzbehörde mit, dass bezüglich der Erweiterung des Bauteppichs entlang der Neuschanzer Straße auf Grund fehlender gestalterischer Festsetzungen im B-Plan aus denkmalpflegerischer Sicht Bedenken bestehen. In

unmittelbarer Nachbarschaft zum Baudenkmal „Neuschanzer Straße 18“ sei eine bebaubare Fläche für eine zweigeschossige Bauweise ausgewiesen. Ferner fehlten Festsetzungen zur Frist- und Traufhöhe ebenso wie Angaben zur Dachneigung und den zu verwendenden Materialien und Farben. Faktisch sei an dieser Stelle bei rechnerischem Nachweis von zwei Vollgeschossen eine optisch dreigeschossige Bauweise möglich. Das benachbarte Baudenkmal „Neuschanzer Straße 18“ zeige sich hingegen straßenseitig als eingeschossiges Gebäude auf hohem Kellergeschoss, der rückwärtige eingeschossige Gebäudeflügel sei ebenerdig erschließbar und damit deutlich niedriger. Auch die übrige umgebende Bebauung sei deutlich niedriger als die Festsetzung des B-Planes, die nunmehr im rückwärtigen Bereich des Bauteppichs eine Bebauung möglich machen würde. Fehlende gestalterischen Festsetzungen im B-Plan könnten unter den o.g. Voraussetzungen nach Ansicht des Landkreises zu einer unzulässigen Beeinträchtigung des Baudenkmals „Neuschanzer Straße 18“ führen.

Insoweit wird die Empfehlung aufgegriffen und es wird die zulässige maximale Frsthöhe im MI 1 mit maximal 10 m festgesetzt. Die zulässige Traufhöhe darf 7 m nicht überschreiten. Damit wird ein baulicher Rahmen geschaffen, der dem Entstehen einer optischen Dreigeschossigkeit vorbeugt.

Bezüglich der Dachneigung, der Dachformen und einer Materialwahl, Gebäudestellung sollen jedoch die genauen Regelungen einer direkten Absprache mit der Denkmalschutzbehörde vorbehalten bleiben. Auch derzeit bestehen entlang der Neuschanzer Straße keine durchgängig einheitlichen Gestaltungs- oder Materialmuster. Weder sind die Dachneigungen, noch die Dachformen oder Dachfarben einheitlich ausgebildet. Die Umgebungsgebäude der denkmalgeschützten Bauten stehen nicht in klaren Fluchten, die verwendeten Materialien wie auch die Firstrichtungen der Gebäude sind uneinheitlich. Somit besteht das Erfordernis, zukünftige Bauvorhaben im Plangebiet in jedem Fall individuell und bezogen auf ihre Wirkung auf die jeweils benachbarten unterschiedlichen Baudenkmale zu prüfen. Da das Plangebiet zu weiten Teilen bebaut ist, ist nur mit einzelnen Nachverdichtungs- oder Umbauvorhaben zu rechnen. Die zu erwartende Zahl der abstimmsbedürftigen Vorhaben ist damit sehr gering. Die Gemeinde Bunde geht davon aus, dass mit diesem Vorgehen je nach erforderlichem oder geplantem Nutzungszweck eines Gebäudes oder je nach Standort in direkter Zusammenarbeit mit der Denkmalschutzbehörde bessere, städtebaulich tragbare, zukunftsfähige und auch innovative Lösungen für die Gemeinde gefunden werden können, als durch starre baurechtliche Festsetzungen.

Das Plangebiet umfasst nur insgesamt 5 Grundstücke. Da für die Umgebung keine Gestaltungsvorgaben festgesetzt sind, ist eine isolierte Festsetzung für das Plangebiet nicht zielführend und führt zu Ungleichbehandlungen. Die Gemeinde wird sich mit der Erarbeitung einer separaten Gestaltungssatzung für den Ortskern befassen.

Mit Schreiben vom 22.09.2017 teilt der Landkreis Leer mit, dass dann keine grundsätzlichen Bedenken gegen die festgesetzte Traufhöhe von 7 m im MI 1 bestehen, wenn sie keine Abweichung von der ortsüblichen Traufhöhe darstellt.

Es kommt mit einer Traufhöhe von 7 m und einer zweigeschossigen Bauweise nicht zu einer Abweichung von Gestaltungsmustern im Umfeld des Baudenkmal Neuschanzer Str. 18. Für die festgesetzte Traufhöhe von maximal 7 m gibt es im direkten Umgebungsbereich folgende Anhaltspunkte:

1) Das Baudenkmal Neuschanzerstraße 18 verfügt über eine Traufhöhe von rd. 7 m (siehe Abbildung)



2) Die Häuser Neuschanzer Straße 10 und 12 verfügen über eine Traufhöhe von mindestens 6,25 m (siehe Abbildung)



3) Auch die Häuser Blinke 2 (Apotheke) und Neuschanzer Straße 2 (siehe 2.tes Bild) 8 und 6 verfügen über entsprechende Traufhöhen (siehe nachfolgende Abbildungen)





Die festgesetzte maximale Traufhöhe fügt sich in den vorhandenen Baucharakter ein und gewährleistet zugleich die erforderliche effektive Nutzung der völlig zentral gelegenen Grundstücke. In der Summe der vorhandenen Gebäude im direkten Umfeld mit einer klaren Zweigeschossigkeit und Traufhöhen von bis zu 7 m hält die Gemeinde die getroffene Festsetzung zur Traufhöhe städtebaulich für sinnvoll und geboten.

Zu den angesprochenen gestalterischen Festsetzungen wird auf die Abwägung zur Stellungnahme des Landkreises vom 12.07.2017 verwiesen (siehe oben). Nach Einschätzung der Gemeinde ist aufgrund der vorhandenen Bausubstanz lediglich auf dem Grundstück Neuschanner Straße 16 mit nennenswerten baulichen Aktivitäten zu rechnen, wobei der denkmalrechtliche Umgebungsschutz (Nr. 18) greifen würde.

Im Bedarfsfall stehen der Gemeinde auch die Instrumente zur Sicherung der Bauleitplanung (Zurückstellung von Baugesuchen und Veränderungssperre) zur Verfügung. Der Innenverdichtung im Ortskern an zentraler und äußerst attraktiver Stelle wird ein hohes Gewicht beigemessen.

Ein nachrichtlicher Hinweis bezogen auf den Denkmalschutz ist in der Planzeichnung zum Bebauungsplan enthalten. Die Belange des Denkmalschutzes sind auf Ebene der Bauleitplanung berücksichtigt.

Archäologischer Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplans Nr. 02.12 werden besondere Festsetzungen zum Schutz möglicher archäologischer Bodendenkmale getroffen. Da auf Flächen nördlich des *Burgweges* bedeutende Fundstellen vermutet werden, sind hier Flächen dauerhaft von Bebauung freizuhalten, was zuletzt in der 4. Änderung des Bebauungsplans festgesetzt wird.

Die vermuteten Fundstellen liegen alle im Norden des durch den B-Plan Nr. 02.12 erfassten Bereichs. Auf den südlichen, von der 5. Änderung erfassten Flächen sind keine Hinweise auf besondere Fundstätten bekannt.

Für alle Bodenfunde gilt eine Meldepflicht. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig (§ 14 (1) NDSchG). Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen. Die Belange des archäologischen Denkmalschutzes werden damit berücksichtigt.

Ortsbild

Örtliche Bauvorschriften oder ähnliche, das Erscheinungsbild der Gebäude definierende Vorschriften, bestehen innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 02.12 und im Umfeld ganz überwiegend nicht. Über Festsetzungen der maximalen Geschossigkeit und der maximal zulässigen Gebäudehöhen ist sichergestellt, dass sich neue Baukörper weiterhin in den Bestand einfügen. Beeinträchtigungen des Ortsbildes sind in Folge der Planung nicht zu erwarten.

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

Die Belange werden durch die Planung nicht berührt.

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

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

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

#### Tiere / Pflanzen

Beim Plangebiet handelt es sich um einen zentralen, bebauten Siedlungsbereich in der Gemeinde Bunde. Unbebaute, bewachsene Freiflächen treten nur in Form von Hausgärten auf. Weite Teile des Geländes sind versiegelt und werden durch Gebäude, Verkehrsflächen oder Nebenanlagen genutzt.

Es ist vom Vorhandensein ubiquitärer Vogelarten des Siedlungsraumes auszugehen. Alle europäischen Vogelarten gelten gemäß Gesetz als besonders geschützt. Auch Fledermausquartiere können in Baumhöhlen oder Gebäuden vorkommen. Hinweise auf das Vorkommen besonders streng geschützter Arten innerhalb des Plangebietes liegen nicht vor. Bei den hier vorkommenden Arten ist aufgrund der bestehenden Vorbelastung durch die Bebauung, nutzungstypische Störungen wie auch die Verkehrsbewegungen der *Neuschanzer Straße* von einer hohen Toleranz gegenüber siedlungstypischen Störungen auszugehen.

#### Artenschutz

Mit Blick auf den speziellen **Artenschutz** ist auf Grundlage der vorliegenden Kenntnisse davon auszugehen, dass bekannte und in realistischer Weise mögliche Vorkommen besonders geschützter Arten (z.B. Vögel) im Gebiet der Planung nicht soweit entgegenstehen, dass sie undurchführbar werden könnte.

Die Verbotstatbestände des Artenschutzrechts (Tötungsverbot § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG / Störungsverbot § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG / Zerstörungsverbot § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) werden bei Einhaltung dieser Vorgaben nicht berührt. Die Planung ist mit den Anforderungen des speziellen Artenschutzes vereinbar. Ein Hinweis hierauf ist in die Planzeichnung aufgenommen.

Nicht immer vollständig auszuschließen ist, dass auch später bei der Umsetzung eines Bauvorhabens kleinräumig und temporär dennoch geschützte Tierarten auftreten können. Unzulässige Eingriffe in einen Artenbestand können bei der konkreten Bauausführung im vorliegenden Planfall vermieden werden. Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sollten Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchgeführt werden. Soweit Baumfällungen oder weitreichende Beschneidungen vorgenommen werden, sollten die Bäume vor den Eingriffen auf eine mögliche Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotential überprüft werden. Auch Gebäude sollten bei Sanierungsmaßnahmen oder Abrissarbeiten auf Vogelniststätten sowie auf Fledermausvorkommen überprüft werden. Werden Individuen/Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten einzustellen und weitere Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises abzustimmen.

#### Boden

Der zulässige Versiegelungsgrad der Mischgebietsflächen ist bislang auf eine GRZ von 0,4 begrenzt. Für die Mischgebiete MI1 wird dieser Wert beibehalten. Die Grundstücke sind weitgehend bebaut und in Nutzung.

Im Mischgebiet MI2 wird die GRZ von bislang 0,4 auf 0,6 erhöht. Für eine möglichst flächeneffiziente Nutzung ist eine Erhöhung der GRZ erforderlich. Hierdurch erhöhen sich auch die möglichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden. Es werden zusätzliche Versiegelungen ermöglicht. Es handelt sich jedoch um einen räumlich stark beschränkten Eingriff. Das MI2 umfasst eine Fläche von rund 3.825 m<sup>2</sup>. Bei einer GRZ von 0,4 entspricht dies einer überbaubaren Grundstücksfläche von 1.530 m<sup>2</sup>, bei einer GRZ von 0,6 einer überbaubaren Grundstücksfläche von 2.295 m<sup>2</sup>. Zukünftig können somit rund 800 m<sup>2</sup> zusätzliche Fläche versiegelt werden, zuzüglich der nach BauNVO

zulässigen Überschreitungen für z. B. Zufahrten und Nebenanlagen. Ein untergeordneter Eingriff findet durch die beabsichtigte, verrohrte Ableitung des Regenwassers und die damit verbundenen Bodenarbeiten statt.

Die Gemeinde Bunde gewichtet die Möglichkeiten einer flächeneffizienten Nachverdichtung an dieser Stelle höher, als die möglichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden. Eine gute Flächennutzbarkeit bereits erschlossener, innerörtlicher Flächen leistet zudem einen Beitrag zum Schutz bislang gänzlich unbebauter Flächen, da die Aktivierung von Flächenpotentialen im Inneren die Umsetzung von Nachverdichtungsprojekten begünstigt.

#### Wasser

Die teilweise Erhöhung des maximal zulässigen Versiegelungsgrads ist auch auf Ebene der Oberflächenentwässerung zu berücksichtigen.

Nach Prüfung durch ein Ingenieurbüro und in Rücksprache mit der SIELACHT Rheiderland wurde eine Ableitung des zusätzlich anfallenden Oberflächenwassers über das „Bunder Katzentief“ (Gewässer II. Ordnung) als möglich erachtet. Hierzu soll eine neue Verrohrung zu einem nordöstlich gelegenen Entwässerungsgraben geschaffen werden, über den dann das anfallende, zusätzliche Oberflächenwasser abfließen kann (siehe auch Kapitel 3.12). Negative Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind in Folge der Planung nicht zu erwarten.

#### Luft / Klima

Wie in Folge aller Bauvorhaben ist von kleinklimatisch wirksamen Veränderungen, wie etwa veränderten Windgeschwindigkeiten oder lokal höheren Temperaturen und verringerter Luftfeuchte über versiegelten Flächen auszugehen. Da lediglich der Versiegelungsgrad der Fläche in Teilen leicht erhöht wird, ist in Folge der Planung nicht von einer erheblichen negativen Veränderung gegenüber dem jetzigen Zustand auszugehen.

#### Landschaftsbild

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

#### Vermeidung, Minimierung, Ausgleich/Ersatz

Mit der Planung entsteht insbesondere durch die Erhöhung der Grundflächenzahl auf Teilflächen des Änderungsbereichs ein rechnerisches Wertedefizit in Höhe von **- 766** Wertpunkten. Der Eingriff ist infolge der geringen Flächengröße und der vorfindlichen Strukturen nicht erheblich. Ein Ausgleichserfordernis ergibt sich rechtlich nicht (§ 13 a (2) Nr. 4 BauGB):

- Es handelt sich beim gesamten Plangebiet um eine bereits heute dem Siedlungsbereich zuzuordnende Fläche, die schon vor der Planänderung baurechtlich beordnet war.
- Zwar wird insbesondere ein Hausgarten überplant, der jedoch keine Sicherung als öffentliche oder private Grünfläche genießt. Eine Umgestaltung dieses Gartens wäre – unter Beachtung der artenschutzrechtlichen Vorgaben – auch vor der Planänderung möglich gewesen.
- Als Maßnahme der Nachverdichtung trägt das Vorhaben positiv zum Bodenschutz (Vermeidung neuer Eingriffe) bei.

Abb. 11 Bestand – Wertigkeiten vor geplantem Baurecht

Bestand – Biototyp/Nutzung	Typ	Wertfaktor	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertpunkte
<b>Mischgebiet</b>				
MI, GRZ 0,4				
- bebaute Fläche (0,4 / 0,6 mit Überschreitung)	X	0	4.776	0
- Hausgarten	PZA	1	3.184	3.184
<b>Verkehrsfläche (Fuß-/Radweg)</b>	X	0	140	0
<b>Summe</b>	-	-	8.100	3.184

Abb. 12 Bestand – Wertigkeiten nach geplantem Baurecht

Bestand – Biototyp/Nutzung	Typ	Wertfaktor	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertpunkte
<b>Mischgebiet 1 – 4.130m<sup>2</sup></b>				
MI, GRZ 0,4				
- bebaute Fläche (0,4 / 0,6 mit Überschreitung)	X	0	2.478	0
- Hausgarten	PZA	1	1.652	1.652
<b>Mischgebiet 2 – 3.830m<sup>2</sup></b>				
MI, GRZ 0,6				
- bebaute Fläche (0,6 / 0,8 mit Überschreitung)	X	0	3.064	0
- Hausgarten	PZA	1	766	766
<b>Verkehrsfläche (Fuß-/Radweg)</b>	X	0	140	0
<b>Summe</b>	-	-	8.100	2.418

Abb. 13 Saldo der Bewertung vor und nach der Planung

	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertpunkte
<b>Vor dem Eingriff</b>	8.100	3.184
<b>Nach dem Eingriff</b>	8.100	2.418
<b>Saldo</b>	8.100	-766

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

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung werden durch die Planung nicht negativ berührt. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bleiben gewahrt. Gebiete dieser Art sind nicht im Plangebiet oder in dessen näherer Umgebung ausgewiesen.

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

Umweltbezogene nachteilige Auswirkungen durch die Planänderung auf den Menschen ergeben sich nicht. Durch die zentrale Lage im Ortskern in Nähe von Versorgungseinrichtungen werden Verkehre vermieden.

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

Die Belange des Denkmalschutzes (Gebäude im Gebiet) können durch eine enge Abstimmung mit den zuständigen Stellen vermieden werden.

Auf einem benachbarten Grundstück *Blinke 2* (nordöstlich, Gemarkung Bunde, Flur 8, Flurstück 19/4) steht eine seit 2005 als Naturdenkmal erfasste Blutbuche. Sie befindet sich außerhalb des Plangebiets. Negative Auswirkungen auf den Baum sind nicht zu erwarten.

Auf einigen nördlich liegenden Flächen besteht der Verdacht auf bedeutende archäologische Bodenfunde durch den vermuteten Standort einer alten Burganlage. Die im Plangebiet liegenden Bereiche sind hiervon nicht betroffen. Ein allgemeiner Hinweis auf die Meldepflicht bei archäologischen Bodenfunden ist in den Plan aufgenommen.

#### ■ Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser (§ 1 (6) 7 e BauGB)

Die Festsetzung von Mischgebieten lässt keine besonders zu berücksichtigenden Emissionen erwarten. Auch bislang traten solche Emissionen im Plangebiet nicht auf. Der sachgerechte Umgang

mit Abfällen und Abwässern wird aus Sicht des Planungsrechts sichergestellt, im Übrigen kommt das entsprechende Fachrecht zur Anwendung.

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

Mit der Entwicklung des Plangebietes werden keine besonderen energiepolitischen Ziele verknüpft. Es ist jedoch zu erwarten, dass Gebäude im Neubaustandard modernen energetischen Anforderungen entsprechen. Es werden keine Festsetzungen oder Gestaltungsregelungen im Plan getroffen, die der Nutzung regenerativer Energien entgegenstehen. Der Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie wird damit hinlänglich entsprochen.

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

Es existieren keine Darstellungen in Landschafts- oder sonstigen Fachplänen, die der beabsichtigten Planänderung entgegenstehen.

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

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Gebiets zur Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität der Europäischen Union.

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

Die Planung kann mit naturschutzfachlichen, ortsbildbezogenen Belangen und Belangen von Kulturgütern in Einklang gebracht werden.

**3.8 Belange der Wirtschaft, der Versorgung** (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB)

Wirtschaft / Einzelhandel

Die Art der baulichen Nutzung wird nicht verändert. Wie bisher werden Mischgebiete festgesetzt, die sowohl für Wohnzwecke als auch gewerblichen Nutzungen dienen. Im Bestand entlang der *Neuschanner Straße* hat sich eine entsprechende Durchmischung in der Vergangenheit bereits etabliert. Negative Beeinträchtigungen sind in Folge der Planung nicht zu erwarten.

Technische Ver- und Entsorgung

Der Änderungsbereich liegt in zentraler Ortslage. Die technische Ver- und Entsorgung ist weiterhin gesichert:

- Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die EWE.
- Die Wasserversorgung des Plangebietes ist durch Anschluss an das Netz des Wasserversorgungsverbandes gesichert.
- Die erforderliche Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt weiterhin über die entsprechenden privaten Anbieter.
- Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass der Brandschutz durch die öffentliche Trinkwasserversorgung erfolgt (leitungsgebunden) und bereits durch vorhandene Unterflurhydranten gesichert ist.

Mit dem Schreiben vom 26.06.2017 teilt der Wasserverband Rheiderland mit, dass Durchflussmessungen für die Löschwassermengen vorgenommen wurden. Das örtliche Versorgungsnetz weist für die Dauer der Messung folgende Werte auf:

Messstelle	M1	~	105 m <sup>3</sup> /h
•	M2	~	30 m <sup>3</sup> /h
•	M3	~	96 m <sup>3</sup> /h
•	M4	~	82 m <sup>3</sup> /h
•	M5	~	105 m <sup>3</sup> /h
•	M6	~	121 m <sup>3</sup> /h

Die Einzelentnahmemengen an den Hydranten (Messpunkte) sind an den Tagen mit einer normalen Versorgungssituation der öffentlichen Trinkwasserversorgung recht leistungsfähig und erreichen im Einzelbetrieb je Hydrant bis zu  $121 \text{ m}^3/\text{h}$  entsprechend rd.  $2000 \text{ l}/\text{min}$ .

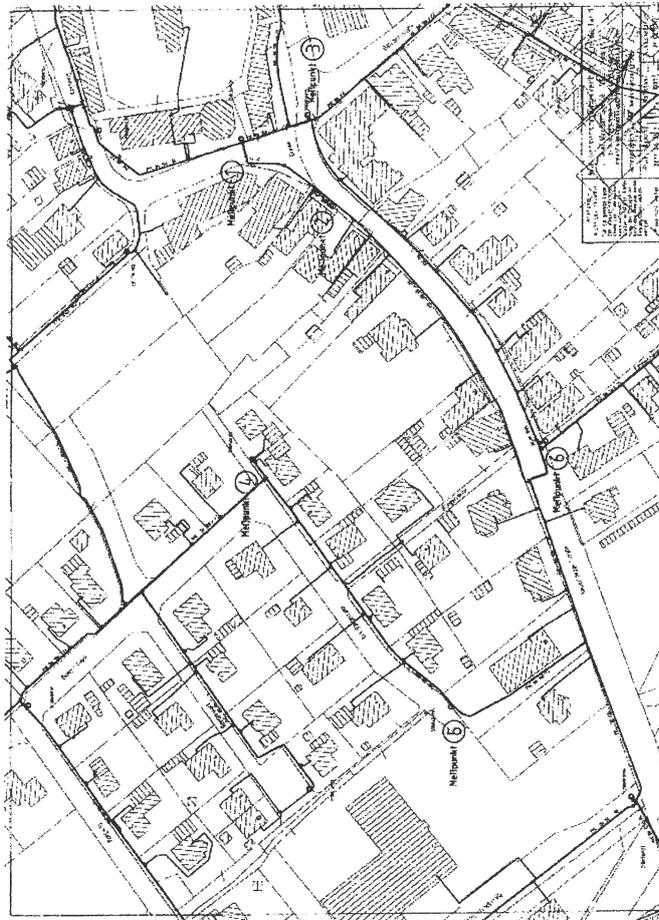
Für die gemessene Löschwassermenge kann der Wasserversorgungsverband Rheiderland keine haftungsrechtliche Garantie übernehmen, da sich die Druckverluste in den Spitzenlastzeiten bezogen auf die Tagesmenge und insbesondere in Zeiten höherer Abgabemengen - z. B. im Sommer mit langer Trockenheit und hohen Temperaturen - sehr stark erhöhen und die zur Verfügung stehende Menge stark reduziert wird.

Mit steigender Verbrauchsmenge erhöhen sich die Rohrreibungsverluste in einem quadratischen Verhältnis, so dass beim gleichzeitigen Betrieb mehrerer Hydranten im weit verzweigten Rohrnetz des WWV-Rheiderland wesentlich ungünstigere Betriebsbedingungen in dem betreffenden Gebiet vorhanden sein werden.

Das Plangebiet kann von der bereits erschlossenen Straße versorgt werden. Seitens des Wasserversorgungsverbandes Rheiderland bestehen keine Bedenken zur Aufstellung des Bebauungsplans.

Die Gemeinde geht davon aus, dass der Richtwert für den Löschwasserbedarf in Höhe von  $48 \text{ m}^3/\text{h}$  aus dem Trinkwassernetz bereitgestellt werden kann (nächstgelegener Meßpunkt  $121 \text{ m}^3/\text{h}$ ).

Abb. 14 Abb: Lage des Messpunktes (WV, Schreiben vom 26.06.2017)



- Das Plangebiet ist an die gemeindliche Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Das anfallende Schmutzwasser wird über Grundleitungen gesammelt und in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet. Sowohl Kanalisation wie auch die Klärwerkskapazitäten sind ausreichend dimensioniert.
- Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis.
- Bezüglich der Oberflächenentwässerung wird an dieser Stelle auf das Kapitel 3.12 „Belange der Wasserwirtschaft / des Hochwasserschutzes“ verwiesen.

**Bodenschutz/  
Altlasten**

Im Änderungsbereich ist keine Verdachtsfläche bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen. Der Gemeinde liegen keine Erkenntnisse vor, die eine Vorbelastung vermuten lassen.

**Leitungsträger**

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

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

**Externe  
Erschließung**

Das Plangebiet liegt verkehrsgünstig und zentral an der *Neuschanzer Straße*. Über den östlich gelegenen *Kirchring* kann die L16 angefahren werden, auf der alle überörtlichen Ziele zu erreichen sind. In westlicher Richtung kann über die *Boenster Straße* (K33) die L17 angefahren werden.

**Interne  
Erschließung**

Aufgrund der begrenzten Grundstückstiefe ist eine eigenständige, interne Gebietserschließung nicht erforderlich. Die angestrebte Nachverdichtung wird ggf. über eine private Zufahrt organisiert. Es ist innerhalb der Grundstücksflächen eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen sicherzustellen; darüber hinaus bestehen straßenbegleitende Parkplätze.

Der das Plangebiet kreuzende Weg *Bürgerlohne* wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg festgesetzt. Dies entspricht der tatsächlichen Nutzung und dem Ausbaustandard.

**Verkehrs-  
entwicklung**

Als innerörtliche Hauptverbindungsstraße ist die *Neuschanzer Straße* weit ausreichend dimensioniert und kann möglichen zusätzlichen Verkehr problemlos aufnehmen. Stellplätze sind – wie bei allen Wohnbauvorhaben – in ausreichendem Maße auf den Grundstücksflächen vorzuhalten, so dass sich auch ruhender Verkehr nicht negativ auswirkt. Wohnbauentwicklungen lösen keine unverträglichen Belastungen des Verkehrsnetzes aus. Die Belange des Verkehrs sind in der Planung berücksichtigt.

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

Belange der Verteidigung oder des Zivilschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

**Rüstungsalasten**

Hinweise auf das Vorkommen von Rüstungsalasten und Kampfmitteln liegen für das Gebiet nicht vor. Trotzdem kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Plangebiet Kriegsblindgänger aufzufinden sind. Mögliche Blindgänger dürfen nicht zu einer Gefahr werden. Bei Baumaßnahmen ist deshalb jederzeit auf mögliche Kampfmittel zu achten. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen.

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

Es liegen keine städtebaulichen Entwicklungskonzepte vor, die der Planung entgegenstehen.

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

**Hochwasser-  
schutz**

Belange des Hochwasserschutzes werden von der Planung nicht berührt.

**Oberflächen-  
entwässerung**

Im Rahmen des Planvorhabens wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt, das die Möglichkeiten der Ableitung des Niederschlagswassers bei einer zusätzlichen Versiegelung auf dem

Flurstücks 15/1, Flur 8, Gemarkung Bunde prüft<sup>4</sup>. Vorgeschlagen wird eine Ableitung in Richtung Westen in das Bunder Katzentief (Gewässer II. Ordnung), die daraufhin für das wasserrechtliche Genehmigungsverfahren vertiefend ausgearbeitet wurde<sup>5</sup>:

Wesentliche Kenngröße für die Ermittlung der erforderlichen Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung ist die maximal überbaubare Fläche innerhalb des Plangebiets. Der Bebauungsplan setzt zwei Mischgebiete (MI) fest. Das MI1 darf eine Versiegelung von max. 40% (GRZ 0,4), das MI2 von max. 60% (GRZ 0,6) aufweisen. Hinzuzurechnen sind die nach BauNVO zulässigen Überschreitungen, was maximale Versiegelungsgrade von 60% (MI1) bzw. 80% (MI2) ergibt. Die so maximal überbaubare Fläche im gesamten Plangebiet beträgt rund 5.500 m<sup>2</sup>.

Bereits heute besteht mit dem B-Plan Nr. 02.12, 1. Änderung gültiges Planungsrecht. Festgesetzt sind Mischgebietsflächen mit einer einheitlichen GRZ von 0,4. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht gilt es, die durch die ermöglichte Neuversiegelung anfallenden Wassermengen zu ermitteln und geeignete Maßnahmen für den Umgang mit diesen aufzuzeigen.

Gemäß Ministerialerlass (Ministerialblatt 39/1982) ist bei der Erschließung von Baugebieten grundsätzlich die Möglichkeit einer Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu überprüfen und gegebenenfalls zu berücksichtigen. Voraussetzungen für ein ausreichendes Funktionieren von Versickerungsanlagen sind ein genügend durchlässiger Boden und ein relativ niedriger Grundwasserstand. Aus Erfahrungen anderer Bauvorhaben in der Nähe des Plangebiets ist bekannt, dass als Baugrund unter einer Mutterbodenschicht ein überwiegend bindiger Boden anzutreffen ist. Dessen Versickerungsfähigkeit ist als schwach bis sehr schwach einzustufen. Zudem steht das Grundwasser relativ oberflächennah an. Eine Versickerung ist daher nicht realisierbar.

Derzeit entwässert das Flurstück 15/1, auf dem die planerische Erhöhung der GRZ vorgenommen wird, in einen Entwässerungsgraben III. Ordnung und über diesen in den Hauptvorfluter „Bunder Katzentief“, Gewässer II. Ordnung der Sielacht Rheiderland. Da eine Versickerung der zusätzlichen Wassermengen nicht umsetzbar ist, soll dieses System erweitert werden.

Die hydraulische Berechnung der Oberflächenentwässerung wurde in Abstimmung mit der Gemeinde Bunde sowie dem Landkreis Leer als unterer Wasserbehörde mit folgenden Grundwerten durchgeführt:

Abb. 15 Parameter der hydraulischen Berechnung

Basisregenspende	$r_{15(n=1)}$	gem. Starkregenauswertung (KOSTRA-Atlas)
Regendauer	t	15 min
Regenhäufigkeit	$n_{RWK}$	0,50 (offene Gräben)
Spitzenabflußbeiwerte	$\Psi_s$	0,40/0,60

Die Berechnung ergibt, dass durch die zusätzlich überbaubare Fläche ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss von zusätzlich rund 7,42 l/s entsteht. Insgesamt ist damit ein zukünftiger Abfluss von rund 28,62 l/s vom Flurstück 15/1 zu erwarten.

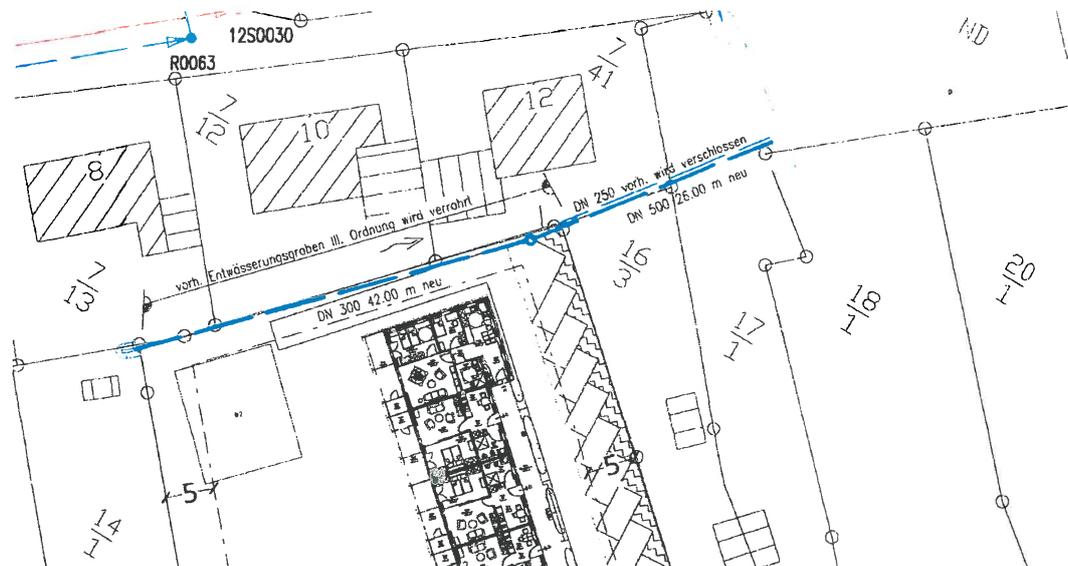
Es ist vorgesehen, den derzeit für die Oberflächenentwässerung genutzten Graben III. Ordnung, der sich zwischen den Flurstücken 15/1 und den rückwärtigen Nachbargrundstücken (Flurstücke 7/13, 7/12 und 7/41, Flur 8, Gemarkung Bunde) befindet, auf einer Länge von etwa 42 m zu verrohren. Diese Leitung wird an eine neu zu schaffende Oberflächenentwässerungsleitung DN 500 angeschlossen, die in einen vorhandenen Entwässerungsgraben III. Ordnung und über diesen in das Bunder Katzentief einleitet. Eine Drosselung, z. B. durch eine vorherige Rückhaltung des Wassers, ist nicht erforderlich. Die Sielacht Rheiderland teilt mit Schreiben vom 17.02.2017 mit, dass für eine weitere Versiegelung kein Regenrückhalt gefordert wird, da das „Bunder Katzentief“ über ausreichende Speicherkapazitäten verfügt.

4 Gemeinde Bunde, Landkreis Leer: Konzept – Oberflächenentwässerung für das Baugrundstück „Neuschanner Straße Nr. 8“, Kremer-Klärergesellschaft, Februar 2017

5 Antrag auf wasserbehördliche Plangenehmigung, Kremer Klärergesellschaft im Auftrag der Villa Dr. Bauer GmbH & Co. KG, Hesel, 03.05.2017

Die Ableitung zum „Bunder Katzentief“ erfolgt auf einer Länge von etwa 800 m über einen Graben III. Ordnung. Der Graben wird bereits jetzt für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers der Fläche genutzt. Diesbezügliche Probleme sind der Gemeinde nicht bekannt, so dass davon ausgegangen wird, dass die Nutzung auch bei einer leichten Erhöhung der abzuleitenden Wassermengen weiterhin konfliktfrei erfolgen kann.

Abb. 16 Geplante Oberflächenentwässerung



Die vorgesehene Oberflächenentwässerung erfordert Eingriffe in Grundstücke, die außerhalb des Geltungsbereichs der 5. Änderung des Bebauungsplans liegen. Es wurden Einverständniserklärungen der betroffenen Grundstückseigentümer eingeholt. Aus diesem Grund wird auf die Festsetzung gesonderter Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) verzichtet. Das GFL begründet ohnehin keine Rechte, sondern dient nur vorbeugend dem Schutz vor anderweitiger Nutzung der entsprechend überplanten Flächen. Eine privatrechtliche Sicherung bliebe auch weiterhin erforderlich. Diese ist im Planfall erfolgt und die Oberflächenentwässerung damit hinreichend abgesichert.

Auf den übrigen Grundstücken im Plangebiet wird die Oberflächenentwässerung in ihrer jetzt bestehenden Form fortgesetzt. Probleme sind der Gemeinde hier nicht bekannt, so dass kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

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

Konkrete Projekte sind innerhalb des Änderungsbereichs nicht vorgesehen. Die Belange werden daher nicht unmittelbar berührt.

## 4 Inhalte des Bebauungsplans

### 4.1 Darlegung der Inhalte des Bebauungsplans

Art und Maß der  
baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung werden **Mischgebiete (MI)** festgesetzt, die in (MI-1) und (MI-2) unterteilt werden.

Im **Mischgebiet (MI-1)** werden die Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) und zur Geschossflächenzahl (GFZ) aus dem derzeit gültigen Bebauungsplan Nr. 02.12, 1. Änderung übernommen. Eine **GRZ von 0,4** und eine **GFZ von 0,8** haben sich als zielführend erwiesen. Sie ermöglichen eine gute Ausnutzung der Grundstücke, bleiben jedoch unter dem maximalen Versiegelungsgrad für Mischgebiete nach BauNVO zurück. Es ist sichergestellt, dass kein übermäßig verdichteter Siedlungsraum entsteht, aber hinreichende Spielräume für die bauliche Entwicklung bestehen. Festgesetzt wird weiterhin eine **offene Bauweise (o)**. Gebäude dürfen als **Einzel- und**

**Doppelhäuser (ED)** errichtet werden. Auch die **maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse von II** wird beibehalten. Es werden damit keine Veränderungen gegenüber den bestehenden Festsetzungen vorgenommen.

Zur Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange wird eine **maximale Gebäudeoberkante (OK) von 10,0 m** sowie eine **maximale Traufhöhe von max. 7m** festgesetzt (siehe textliche Festsetzung § 1)

Für das **Mischgebiet (MI-2)** wird eine leicht erhöhte **GRZ von 0,6** angesetzt. Hier soll eine bessere bauliche Nutzbarkeit des Baugrundstücks möglich sein. Die Festsetzung einer GFZ wird nicht für erforderlich erachtet. Stattdessen wird eine **maximale Gebäudeoberkante (OK) von 10,0 m** festgesetzt (siehe textliche Festsetzung § 1). Die zulässigen Bauvolumina sind damit ausreichend begrenzt. Im (MI2) wird jedoch eine **abweichende Bauweise (a)** festgesetzt (siehe textliche Festsetzung § 3). Die Bebauung hat grundsätzlich im Stil der offenen Bauweise zu erfolgen, aber es ist die Errichtung von Gebäuden mit einer Gesamtlänge von mehr als 50 Metern zulässig. Zulässig sind **max. III Vollgeschosse**, ebenfalls in Form von **Einzel- und Doppelhäusern (ED)**. Dies entspricht der Zielsetzung der Gemeinde, an dieser Stelle eine verdichtete Bebauung zu ermöglichen.

Überbaubare  
Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über **Baugrenzen** definiert. Gegenüber der *Neuschanzer Straße* halten diese im gesamten Plangebiet einen Abstand von **6 m** ein. Damit wird an die Vorgaben des südwestlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 02.35 angeknüpft, der einen entsprechenden Verlauf der Baugrenzen in Richtung des Gebiets andeutet. Auch im bislang gültigen Plan war dieser Abstand grundsätzlich vorgesehen. Zur *Bürgerlohne* halten die Baugrenzen einen Abstand von **5 m** ein, zu den nordwestlich angrenzenden Baugrundstücken **3 m**. Die Planung berücksichtigt damit die bestehenden Strukturen in ausreichendem Maße.

Nicht alle Gebäude entlang der *Neuschanzer Straße* liegen vollständig innerhalb dieser Baugrenzen. Bei Überschreitung verfügen bereits bestehende Gebäude jedoch über Bestandsschutz, der auch in den textlichen Festsetzungen explizit gesichert wird (siehe textliche Festsetzungen § 5). Die Planung bringt das perspektivische Ziel der Gemeinde zum Ausdruck, ausreichende Abstände zu den Verkehrsstrassen einzuhalten.

Ausschluss  
Vergnügungs-  
stätten

Nach § 1 Abs. 5 BauNVO kann in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2, 4 bis 9 und 13 BauNVO allgemein zulässig sind, nicht zulässig sein sollen, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt. Daneben kann nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO auch festgesetzt werden, dass alle oder einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 BauNVO vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Danach kann auch der generelle Ausschluss von Vergnügungsstätten Gegenstand einer Festsetzung des Bebauungsplanes sein<sup>6</sup>. Dieses wird von der Gemeinde Bunde genutzt (siehe textliche Festsetzung § 4). Voraussetzung für die Gültigkeit einer solchen Festsetzung ist, dass der Ausschluss im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Zum einen ist in der Neuschanzer Str. 18 eine kirchliche Versammlungsstätte sowie das Jugendzentrum untergebracht. Vergnügungsstätten in unmittelbarer Nachbarschaft sind weder für den kirchlichen Gedanken, noch für Jugendschutz sinnvoll. Zum anderen ist es für die Gemeinde Bunde das erklärte städtebauliche Ziel, mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten die vorhandene Mischgebietsstruktur im zentralen Siedlungsgebiet zu erhalten und zu stärken. Kennzeichen von Vergnügungsstätten ist es, dass bei diesen in unterschiedlicher Ausprägung die kommerzielle Unterhaltung der Kunden bzw. Besucher im Vordergrund steht. Vergnügungsstätten ziehen deshalb regelmäßig ein anderes Publikum an, als etwa ein Ladengeschäft oder eine Lottoannahmestelle. Damit gehen von Vergnügungsstätten städtebauliche Wirkungen aus, die dem Ziel der Strukturhaltung (Ladengeschäfte, Dienstleistungen, Wohnen) im zentralen Gemeindebereich im vorliegenden Planfall zuwiderlaufen.

Garagen /  
Carports

Damit **Garagen und Carports** das Straßenbild nicht negativ beeinträchtigen oder durch ein zu nahes Heranrücken eine bedrängende Wirkung ausüben, dürfen diese nicht auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang öffentlicher Straßen errichtet werden (siehe textliche Festsetzung § 2).

**Verkehrsflächen**

Der Weg *Bürgerlohne* wird als **Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“** festgesetzt. Dies entspricht der tatsächlichen Nutzung und der auch langfristigen Zielsetzung, diese Verbindung nicht für Erschließungszwecke des nordwestlich angrenzenden Wohngebiets zu nutzen.

Eine kleine Teilfläche parallel zur *Neuschanzer Straße* wird als **Straßenverkehrsfläche** festgesetzt. Es handelt sich um einen etwa 1,5 m breiten Streifen, der der Neuschanzer Straße zugehörig ist und bereits jetzt als Fußweg genutzt wird. Auch wenn die Fläche bislang als Mischgebietsfläche festgesetzt war, wird keine tatsächliche Veränderung der bestehenden Situation vorbereitet. Die Aufnahme in den Bebauungsplan bildet lediglich die tatsächlich eingetretene Nutzung ab.

**Denkmalschutz**

Die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude *Neuschanzer Straße* 2, 5, 8, 18 und 20 werden nachrichtlich als **Einzelanlagen, die unter Denkmalschutz stehen** in den Plan übernommen.

## 4.2 Textliche Festsetzungen im Überblick

### § 1 Höhe baulicher Anlagen

Es gelten die im Plan festgesetzten Höhen baulicher Anlagen. Anlagen des Emissionsschutzes und untergeordnete Nebenanlagen (z.B. Schornsteine, Antennen) sind von der Höhenbegrenzung ausgenommen. Als Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt die Fahrbahnoberkante der zur Erschließung des Baugrundstücks herangezogenen Straße (*Neuschanzer Straße*) in ihrer Fahrbahnmitte, mittig vor dem Grundstück (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 (2) Nr. 4, 18 (1) BauNVO).

### § 2 Überbaubare Grundstücksfläche

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Baugrenzen und angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen ist die Errichtung von Nebenanlagen (§ 14 BauNVO i. V. m. § 23 (5) BauNVO) sowie von Garagen und überdachten Stellplätzen nicht zulässig (§ 12 (6) BauNVO).

### § 3 Abweichende Bauweise

Im Mischgebiet (MI2) wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude sind entsprechend der offenen Bauweise (§ 22 (2) BauNVO) zu errichten; die Gebäudelänge darf mehr als 50 Meter betragen (§ 22 (4) BauNVO).

### § 4 Ausschluss von Vergnügungsstätten

In den Mischgebieten (MI) sind folgende allgemein zulässige Nutzungen nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO i. V. m. § 6 (2) BauNVO):

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Die sonst ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 (2) Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 6 (3) BauNVO).

### § 5 Erweiterter Bestandsschutz

Umbau- und Erweiterungsmöglichkeiten für die bereits bestehenden und außerhalb der festgesetzten Bauteppiche liegenden Bauwerke sind insoweit möglich, als sie einer funktionsgerechten Nutzung im Rahmen des Bestandes dienen. Eine wertmäßige Verbesserung und Modernisierung dieser Anlagen steht dem Bestandsschutz nicht entgegen.

## 5 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen

### Nachrichtliche Übernahmen

**Baudenkmale** – Die Gebäude Neuschanzer Straße 2, 5, 18 und 20 werden im Verzeichnis der Baudenkmale (§ 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz – NDSchG) geführt. Es handelt sich um Einzeldenkmale (§ 3 (2) NDSchG). Sie liegen außerhalb des Änderungsbereichs und werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Das Gebäude Neuschanzer Straße 8 wird im Verzeichnis der Baudenkmale (§ 3 NDSchG) geführt. In der Umgebung eines Baudenkmals dürfen Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild eines Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt (§ 8 NDSchG). Ferner sind Maßnahmen wie die Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen genehmigungspflichtig (§ 10 (1) Nr. 4 NDSchG).

### Hinweise

**Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde** – Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig (§ 14 (1) NDSchG) und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafestraße, 26 603 Aurich, Tel.: 04941-179932 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen (§ 14 (2) NDSchG), bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

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

**Leitungsbetreiber** – Die Schutzvorschriften von Leitungsbetreibern (u. a. Wasser, Gas Strom, Kommunikation) sind zu beachten. Der Verlauf sonstiger Leitungen ist vor Beginn von Maßnahmen in der Örtlichkeit zu überprüfen.

**Kampfmittel** – Sollten sich während Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich die nächste Polizeidienststelle, das Ordnungsamt des Landkreises Leer oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion in Hannover zu informieren.

**Artenschutz** – Im Baugenehmigungsverfahren und auch bei der genehmigungsfreien Errichtung baulicher Anlagen sind die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach Maßgabe des § 44 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten. Zur Vermeidung von Verstößen dürfen Gehölze vorsorgend nur außerhalb der Brut- und Setzzeit, also nicht in der Zeit vom 01 März bis 30. September, gefällt oder über Pflege- und Formschnitte hinaus zurückgeschnitten werden. Bei Eingriffen in die Gartenanlage des Grundstücks Neuschanzer Straße 8 sind darüber hinaus die Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen, die auch die Gartenflächen erfassen.

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

**Teilaufhebung** – Mit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes werden die entgegenstehenden Regelungen in den entsprechenden Teilbereichen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 02.12 „Bürgerland“, 1. Änderung (1977), außer Kraft gesetzt.

Rechtsgrundlagen

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

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

## 6 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

Städtebauliche Übersichtsdaten

<b>Gesamtfläche (gerundet)</b>	<b>8.100 m<sup>2</sup></b>
Mischgebiet (MI)	7.960 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung (Fuß- u. Radweg)	140 m <sup>2</sup>

Zeitlicher Überblick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
16.03.2016	Aufstellungsbeschluss (VA)	§ 2 (1) BauGB
22.05.2017	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB
05.07.2017-04.08.2017	Öffentliche Auslegung des Planes	§ 3 (2) BauGB
09.06.2017-14.07.2017	Behördenbeteiligung	§ 4 (2) BauGB
07.09.2017 - 06.10.2017	Erneute öffentliche Auslegung	§ 4a(3) BauGB
<b>15.03.2018</b>	Satzungsbeschluss	§ 10 (1) BauGB

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

Durchführung der Planungen

Das Plangebiet ist zu überwiegenden Teilen langjährig bebaut, weist jedoch für eine Nachverdichtung geeignete Flächen auf. Der Gemeinde ist das Entwicklungsinteresse eines privaten Eigentümers bekannt, so dass von einer zeitnahen Umsetzung eines Bauvorhabens auszugehen ist.

Im Auftrag der Gemeinde Bunde ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg  
Oldenburg, den

  
Dr. Ulrike Schneider

Diese Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Bunde am **15.03.** 2018 beschlossen

Gemeinde Bunde, den **19.03.2018**

  
Bürgermeister

