

# Gemeinde Bunde

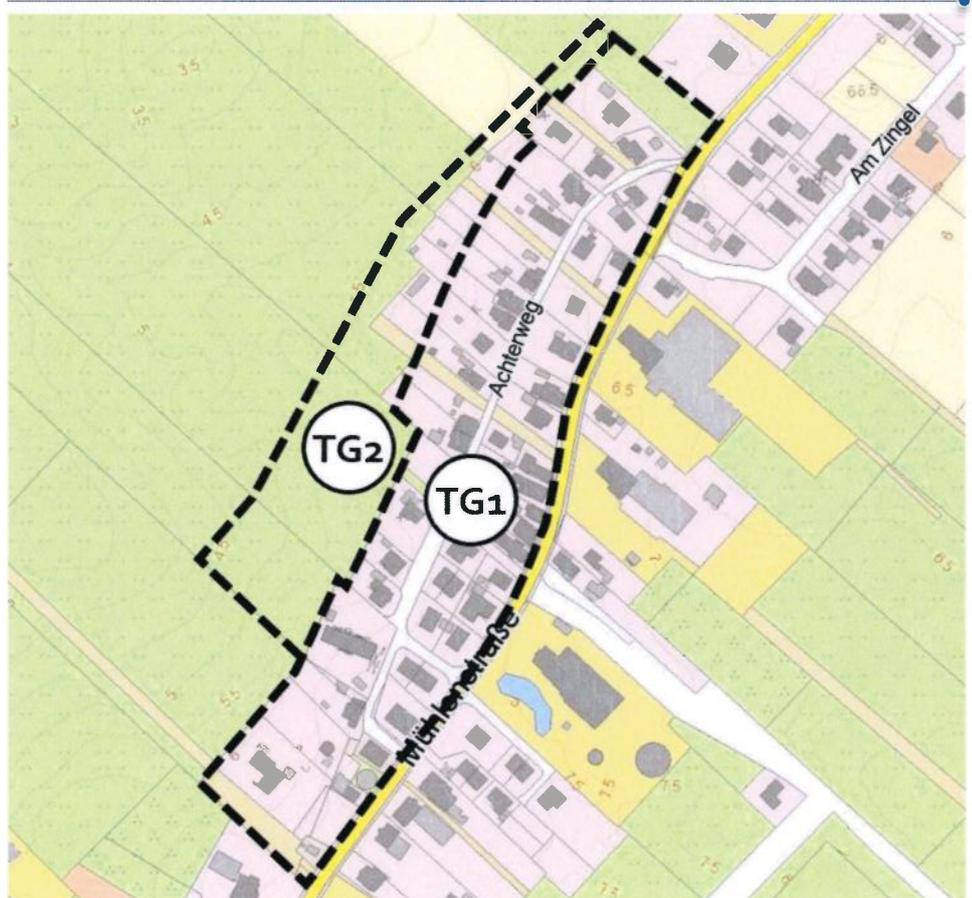
Landkreis Leer



Begründung

## 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.16 „Mühlenstraße“ (Zwei Teilgeltungsbereiche)

Verfahren nach § 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung



Bildquelle: LGLN 2015

Urschrift

Im Auftrag:



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

<b>Begründung .....</b>	<b>2</b>
<b>1 Anlass und Ziel der Planung .....</b>	<b>2</b>
<b>2 Planungsgrundlagen .....</b>	<b>3</b>
<b>3 Planziele und Abwägung der berührten Belange .....</b>	<b>9</b>
3.1 Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB).....	13
3.2 Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB) ....	16
3.3 Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB).....	17
3.4 Soziale, kulturelle Bedürfnisse (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB) .....	19
3.5 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB).....	19
3.6 Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften (§ 1 (6) Nr. 6 BauGB).....	20
3.7 Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB).....	21
3.8 Belange der Wirtschaft, der Versorgung (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB).....	26
3.9 Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB) .....	29
3.10 Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr. 10 BauGB).....	33
3.11 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 (6) Nr. 11 BauGB) .....	33
3.12 Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft (§ 1 (6) Nr. 12 BauGB).....	33
3.13 Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden (§ 1 (6) Nr. 13 BauGB).....	34
<b>4 Inhalte des Bebauungsplans.....</b>	<b>34</b>
4.1 Darlegung der Inhalte des Bebauungsplans .....	34
4.2 Textliche Festsetzungen im Überblick .....	37
4.3 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen.....	38
<b>5 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren.....</b>	<b>40</b>

## BEGRÜNDUNG

### 1 Anlass und Ziel der Planung

#### Anlass

Im Norden des Ortes Bunde, am Übergang zum Ortsteil Bunderhee, liegt an der *Mühlenstraße* (Landesstraße 16) eine Wohnsiedlung. Sie ist geprägt durch ein dichtes Nebeneinander von landwirtschaftlichen Betrieben entlang der *Mühlenstraße* und Wohnnutzungen und ist entsprechend als typischer, regionaler Siedlungstyp zu beschreiben. Bis heute bestehen im Umfeld des Plangebiets aktive Landwirtschaftsbetriebe, die die westlich unmittelbar angrenzenden Acker- und Grünlandflächen bewirtschaften.

Auf den kleinteilig parzellierten Flächen um den *Achterweg* werden jedoch keine aktiven Hofstellen betrieben. Wenngleich die die Siedlung querenden landwirtschaftlichen Wege und Ackerzufahren noch immer prägenden Charakter haben, haben sich fast ausschließlich Wohnnutzungen, in der Regel in Form von Einzel- oder Doppelhäusern, entwickelt.

Um diese Nutzungsform auch planungsrechtlich zu fassen und so – unter Berücksichtigung der in der Nachbarschaft bestehenden Betriebe – eine langfristige Weiterentwicklung des Areals zu ermöglichen, beabsichtigt die Gemeinde Bunde die Änderung des bestehenden Bebauungsplans. Neben den die Nutzungsart betreffenden Festsetzungen soll auch ein zeitgemäßer und ausreichend dimensionierter Ausbau des *Achterwegs* ermöglicht werden. Hierfür sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

#### Ziel

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes werden drei übergeordnete Ziele verfolgt:

- Ziel ist zum einen die Anpassung des gültigen Planungsrechts an die eingetretene Entwicklung innerhalb des Plangebiets und die veränderten städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde. Bislang sind Misch- und Dorfgebiete festgesetzt, deren vorgesehener Anteil von gewerblichen bzw. landwirtschaftlichen Nutzungen allerdings nicht erreicht wurde. Eine Nachfrage nach entsprechenden gewerblichen Flächen besteht nicht. Dem Rückgang der produzierenden

Landwirtschaft und der dafür zunehmenden Wohnnutzung des Gebiets soll durch die Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten entsprochen werden.

- Zum anderen wird der Ausbau des bislang unbefestigten *Achterwegs* zu einer ausreichend dimensionierten Wohnstraße angestrebt, wobei Anpassungen der festgesetzten Straßenverkehrsfläche notwendig werden, da bislang nicht alle erforderlichen Flächen für den Straßenausbau zur Verfügung stehen.
- Und schließlich werden im nordwestlichen Bereich des Plangebietes festgesetzte Dorfgebiete entwidmet und entsprechend ihrem Bestand als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Damit wird die Siedlungsentwicklung in ihrer Tiefe und in ihrem Übergang in die freie Landschaft begrenzt (Teilgeltungsbereich 2).

Insgesamt wird mit der Planänderung eine Beordnung und ein vereinheitlichtes Baurecht für den Siedlungsbereich westlich der *Mühlenstraße / Steinhausstraße*, Abschnitt *Achterweg*, angestrebt.

#### Planerfordernis

Die im derzeit gültigen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen (Misch- und Dorfgebietsflächen) stehen der Realentwicklung des Gebiets mit einem deutlichen Schwerpunkt zur Wohnentwicklung entgegen. Die Festsetzungen von Dorfgebieten (MD) ist solchen Gebieten vorbehalten, in denen die Entwicklung von landwirtschaftlichen Nutzungen räumlich und strukturell möglich und vorgesehen ist. Dies trifft für das Plangebiet nicht mehr zu. Auch für die bislang noch festgesetzten Mischgebietsflächen besteht keine Nachfrage nach kleingewerblichen Flächen. Die derzeit festgesetzten Verkehrsflächen sind mit einer Planbreite von 9,5 m für den geplanten Ausbau des Achterwegs überdimensioniert und sollen daher dem heutigen Standard angepasst werden.

Für eine Weiterentwicklung des Gebiets ist daher eine Anpassung der bisherigen Festsetzungen notwendig. Aus diesem Grund wird die Planänderung angestrebt. Die sich bislang über drei Änderungen erstreckenden Anpassungen werden, soweit sie aus heutiger Sicht noch den städtebaulichen Zielen der Gemeinde entsprechen, in eine Plandarstellung überführt und ggf. angepasst.

## 2 Planungsgrundlagen

#### Aufstellungs- beschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.16 „*Mühlenstraße*“ beschlossen.

#### Lage und Größe

Das Plangebiet liegt im Norden des Ortsteils Bunde und geht im nördlichen Abschnitt in den Ortsteil Bunderhee über. Es liegt westlich der *Mühlenstraße/Steinhausstraße (L16)* in der Gemarkung Bunde, Flur 3 und der Gemarkung Bunderhee, Flur 8 und wird wie folgt abgegrenzt:

- Im Osten durch die westlichen Parzellengrenzen der *Steinhausstraße*, bzw. der *Mühlenstraße* (Sie geht auf Höhe des Plangebiets in die *Steinhausstraße* über);
- Im Süden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 59/7 und 59/2;
- Im Westen ist der Verlauf der Grenze identisch mit der Geltungsbereichsgrenze des ursprünglichen B-Plans Nr. 02.16 „*Mühlenstraße*“;
- Im Norden durch die südliche Grenze des Flurstücks 48/1.

#### Geltungsbereich

Der Bebauungsplan gliedert sich in zwei Teilgeltungsbereiche. Im Teilgeltungsbereich 1 (TG1) werden inhaltliche Anpassungen und planungsrechtliche Festsetzungen vorgenommen. Der Teilgeltungsbereich 2 (TG2) ist zur Aufhebung vorgesehen (siehe Abschnitt „Teilaufhebung“).

Abb. 1 Abgrenzung des Plangebiets mit den Teilgeltungsbereichen (TG1 und TG2)



Die westliche Grenze des TG1 folgt den dortigen, aktuellen rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Grundstücke westlich des *Achterwegs*. Bei den nördlich gelegenen Grundstücken mit besonders großen Grundstückstiefen wird die Grenze des TG1 in einem Abstand von 50 Metern zur Verkehrsfläche des *Achterwegs* gezogen.

Da keine Bebauung „in zweiter Reihe“ beabsichtigt ist, dient dies der Schaffung eines arrondierten, einheitlichen Siedlungsrandes und zeigt das planerische Ziel der Gemeinde, die bauliche Entwicklung gegenüber dem offenen Landschaftsraum zu begrenzen.

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

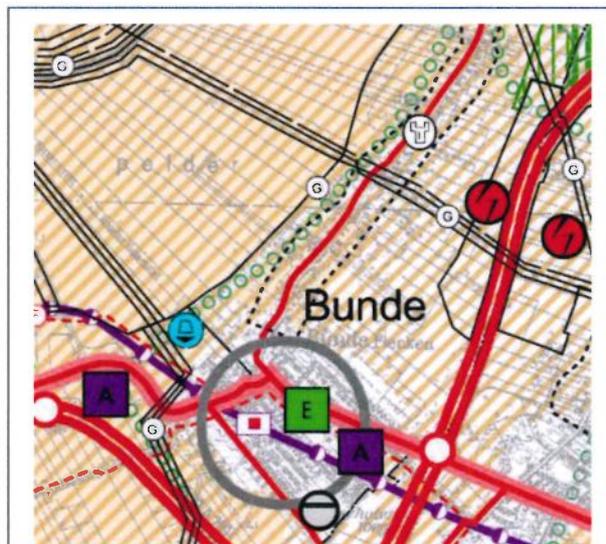
Land -LROP

Es handelt sich um eine 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.

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



Als Grundzentrum ist Bunde als Standort mit der besonderen Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten (A) sowie den Aufgaben der Erholung (E) betraut.

Die Bebauung entlang der *Mühlenstraße* / *Steinhausstraße* wird als kulturelles Sachgut gekennzeichnet. Als kulturelles Sachgut wird ein für die Region typischer Siedlungstyp gesichert. Es handelt sich hierbei um die sog. Aufstretksiedlung, eine Siedlungsstruktur, die in der Zeit der Kultivierung der Moorlandschaften entstand.

1 Verordnung über das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-V0) in der Fassung vom 26.09.2017 Kapitel 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur, Ziel 02  
2 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Leer, 2006

Die vorliegende Planänderung dient auch dazu, den kulturell bedeutsamen Siedlungstyp zu sichern. In „zweiter Reihe“ liegende, festgesetzte Dorfgebiete, die bislang auch baulich nicht genutzt wurden, werden durch die Planänderung baurechtlich entlassen und wieder in den Außenbereich überführt (landwirtschaftlichen Flächen). Die baurechtliche Aufhebung der weit zurückliegenden Bereiche wird durch die Ausbildung eines klaren Siedlungsrandes zum Schutz des Siedlungstyps beitragen. Ein wesentliches, siedlungstypisches Merkmal wird gewahrt.

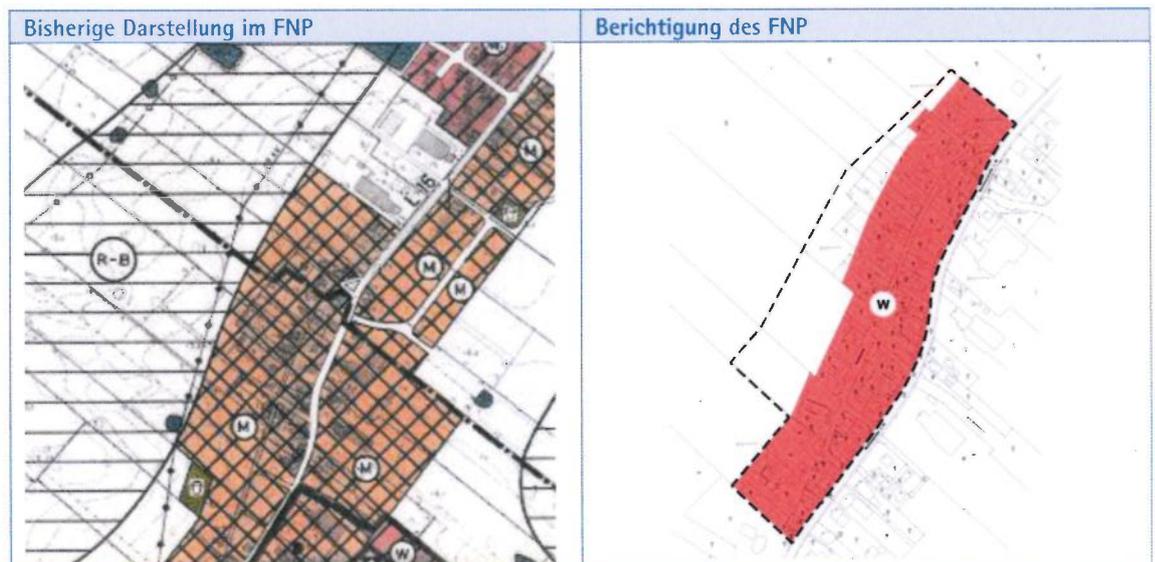
Mehrere überregional bedeutsame Gasleitungstrassen sind im RROP nördlich bzw. westlich des Plangebietes verzeichnet. Der Geltungsbereich tangiert diese Anlagen nicht, es werden weit ausreichende Abstände eingehalten.

Die Planung dient insgesamt der Sicherung und Weiterentwicklung eines am Ortsrand gelegenen Siedlungsraumes im Gemeindegebiet. Die raumordnerischen Ziele finden in der Planung Berücksichtigung.

#### Gemeinde - FNP

Bebauungspläne sind aus dem **Flächennutzungsplan (FNP)** zu entwickeln (§ 8 (2) BauGB). Der Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt im Plangebiet in Übereinstimmung mit dem bislang gültigen Bebauungsplan Nr. 02.16 gemischte Bauflächen dar.

Abb. 3 Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Bunde sowie Berichtigung

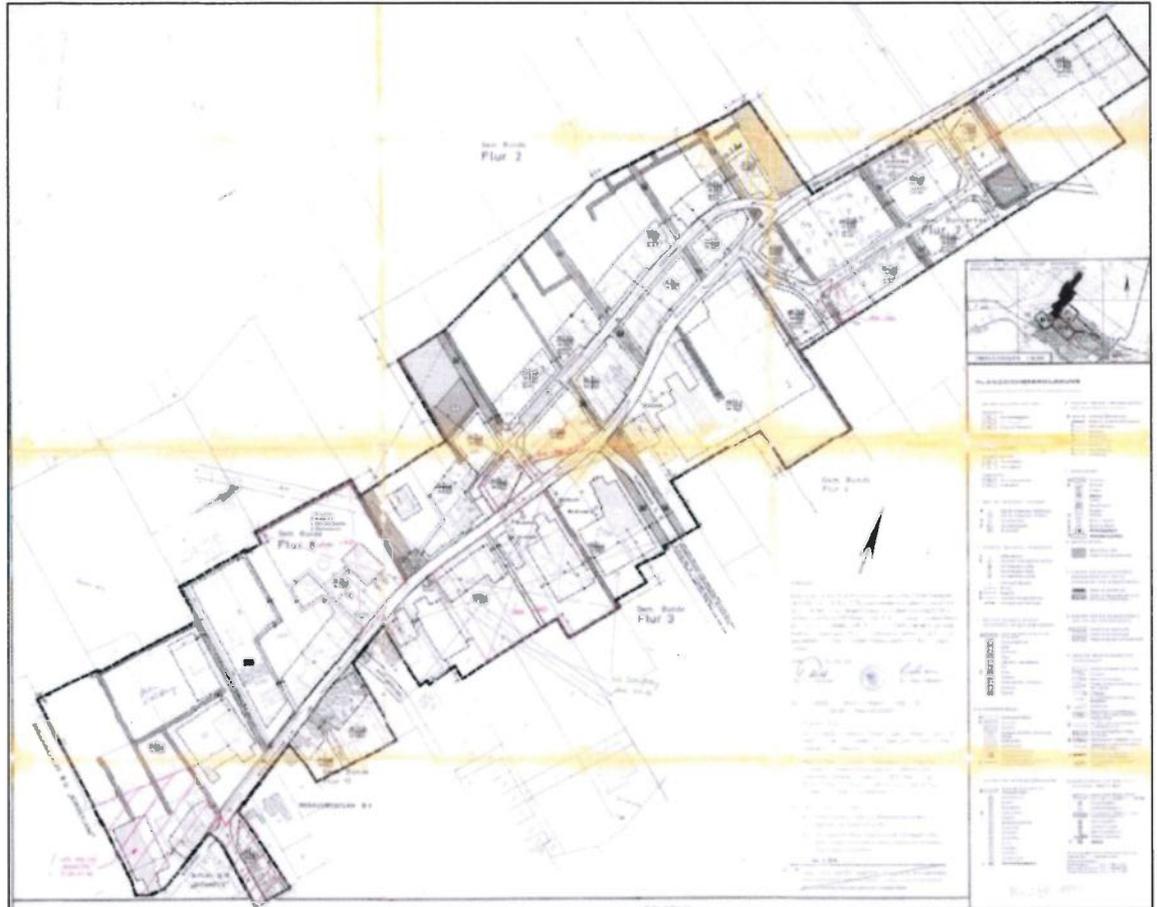


Infolge des Verfahrens nach § 13a BauGB (siehe weiter unten) erfolgt eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes (§ 13 a (2) Nr. 2 BauGB) durch Darstellung von **Wohnbauflächen (W)** sowie **landwirtschaftlichen Flächen** auf den bislang vorgesehenen gemischten Bauflächen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde wird hierbei durch die angestrebten Planungsziele gewährleistet.

#### Gültiges Baurecht

Für das Plangebiet besteht mit dem Bebauungsplan Nr. 16 „Mühlenstraße“ ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Der Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplans Nr. 16 ist größer als die beiden Teilgeltungsbereiche der vorliegenden 4. Änderung des Planes. Der ursprüngliche Plan reicht von der Ortsmitte (Teile des *Kirchrings*) bis über die nordöstlich gelegene *Kreuzstraße* hinaus. Der Geltungsbereich umfasst damit mehr als 250.000 m<sup>2</sup>.

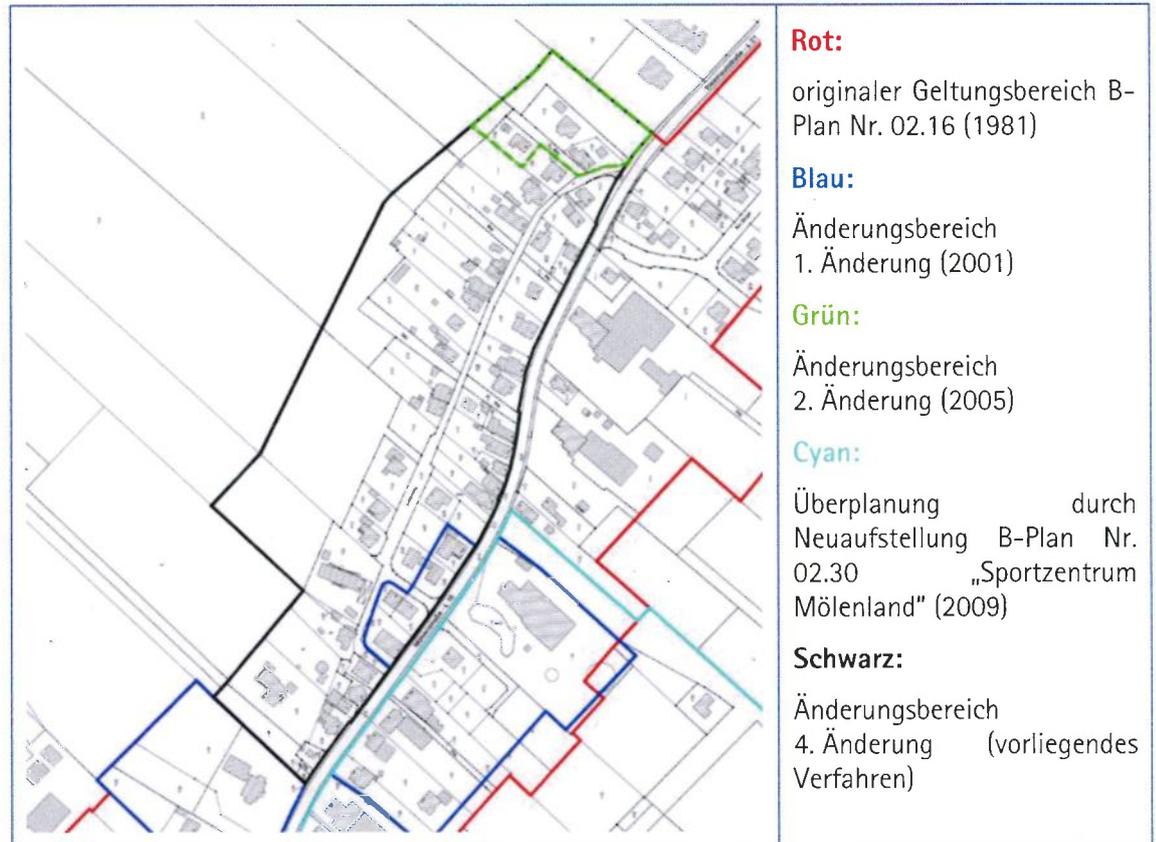
Abb. 4 B-Plan Nr. 02.16 „Mühlenstraße“ (1981)



Der Ursprungsplan wurde im Jahr 1981 erstmalig aufgestellt und hat bislang drei Änderungen erfahren. Änderungen erfolgten 2001 (1. Änderung), 2005 (2. Änderung) und 2014 (3. Änderung). Sie bezogen sich jeweils auf Teilgebiete des Bebauungsplans.

- Die 1. Änderung passte die bauliche Nutzbarkeit einiger Baufelder durch Änderung der städtebaulichen Kennziffern und der Baugrenzen an. Für eine Teilfläche innerhalb des Änderungsbereichs wurde hierbei eine III-Geschossigkeit festgesetzt.
- Mit der 2. Änderung wurde eine Teilfläche von einer bis dahin festgesetzten Fläche für die Landwirtschaft und einer Mischgebietsfläche in ein Dorfgebiet umgewandelt.
- Die 3. Änderung schließt innerhalb des gesamten Plangebiets die zuvor ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Vergnügungsstätten aus. Weiterhin werden kleinteiligere Anpassungen der Baugrenzen vorgenommen. Die 3. Änderung wurde nur textlich gefasst.

Abb. 5 Übersicht über die Abgrenzungen der Änderungen und Überplanungen des B-Plans Nr. 02.16

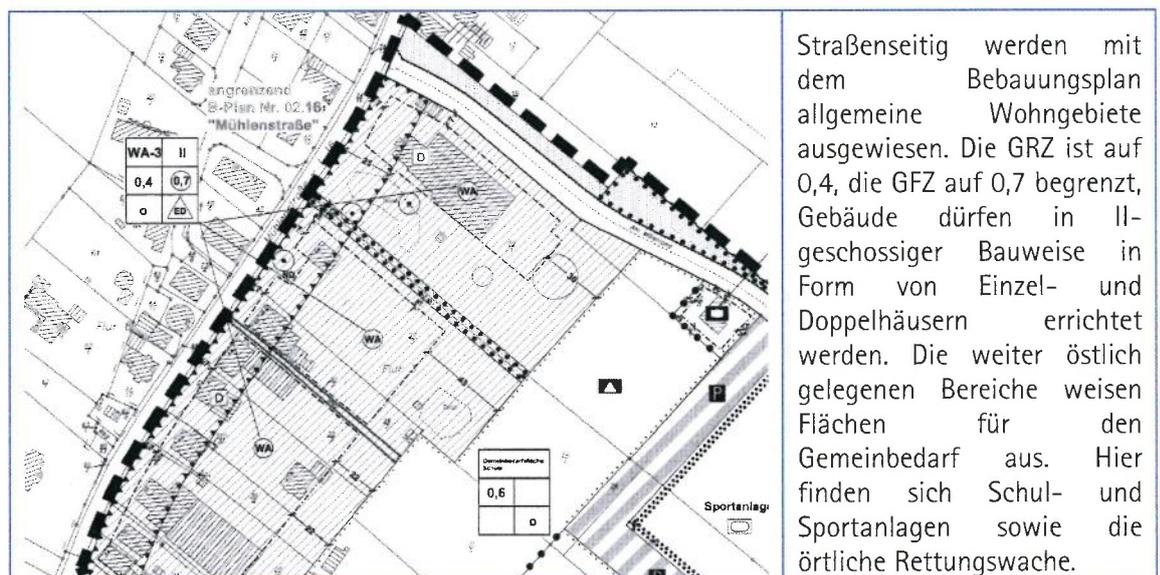


Die obigen Änderungsverfahren und -inhalte sind mit der vorliegenden 4. Änderung des Planes berücksichtigt und abgestimmt.

#### Angrenzende Bebauungspläne

Östlich der *Mühlenstraße* grenzt der Bebauungsplan Nr. 02.30 „Sportzentrum Mölenland“ (2009) an. Dieser überplant Teile des ursprünglichen B-Plans Nr. 02.16 „Mühlenstraße“ (siehe auch Abbildung 5). Das Plangebiet endet an der westlichen Grenze der *Mühlenstraße*, der Straßenraum selbst wird durch den Plan nicht erfasst.

Abb. 6 Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 02.30 „Sportzentrum Mölenland“



Straßenseitig werden mit dem Bebauungsplan allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Die GRZ ist auf 0,4, die GFZ auf 0,7 begrenzt, Gebäude dürfen in II-geschossiger Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern errichtet werden. Die weiter östlich gelegenen Bereiche weisen Flächen für den Gemeinbedarf aus. Hier finden sich Schul- und Sportanlagen sowie die örtliche Rettungswache.

Verfahren nach §  
13a BauGB

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Es handelt sich um die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.16 „Mühlenstraße“, die einen bereits bebauten Bereich im Norden der Ortschaft Bunde umfasst. Ziel ist die Anpassung und Überarbeitung der getroffenen Festsetzungen, um Entwicklungs- und Nachverdichtungsmaßnahmen entsprechend der städtebaulichen Ziele der Gemeinde zu ermöglichen. Zudem soll der Ausbau des Achterwegs planungsrechtlich vorbereitet werden.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Es wird das Verfahren nach § 13a BauGB angewendet. Die Voraussetzungen zur Anwendung des Verfahrens (Bebauungspläne der Innenentwicklung, beschleunigtes Verfahren) sind gegeben:

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

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Größe von etwa 70.100 m<sup>2</sup>, die sich auf die Teilgeltungsbereiche 1 (rd. 49.150 m<sup>2</sup>) und 2 (rd. 20.950 m<sup>2</sup>) aufteilen. Bauflächen werden jedoch nur im Teilgeltungsbereich 1 festgesetzt. In diesem werden rund 41.500 m<sup>2</sup> als allgemeine Wohngebietsflächen (WA) ausgewiesen. Bei einer GRZ von 0,4 ergibt dies eine **Grundfläche von rd. 16.600 m<sup>2</sup>**, womit der gesetzte Wert von max. 20.000 m<sup>2</sup> deutlich unterschritten wird.

- Grundsätzlich sind dabei 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<sup>3</sup>. Folgerichtig weist der Kommentar darauf hin, dass ein kumulativer Zusammenhang *nur zwischen mehreren Plänen der Innenentwicklung* in Betracht kommen kann, es aber keine Kumulation zwischen einem Bebauungsplan nach § 13a BauGB und einem sonstigen Bebauungsplan im „Normalverfahren“ geben kann.<sup>4</sup>

Eine Kumulation verschiedener Pläne ist objektiv 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 3 BauGB).

Geplant sind allgemeine Wohngebiete und insoweit sind keine prüfpflichtigen Vorhaben zugelassen.

- Ein Verfahren nach § 13a BauGB ist auch dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind (§ 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 (§ 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB). Es werden keine Vorhaben zugelassen, von denen besondere Gefährdungen oder eine erhöhte Unfallgefahr ausgehen.

- 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 von bestehenden Siedlungsflächen. Das bereits weitgehend bebaute Gebiet soll entsprechend der realisierten Nutzungen in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden. Neben dieser Angleichung an die tatsächlich vorherrschende Nutzung werden mit dem Bebauungsplan alle für einen Ausbau des

3 Kommentar zu § 13a, Krautberger, Zinkhahn, Bielenberg, Beck Texte, August 2013, Rn. 32 ff.

4 ebenda S. 34

*Achterwegs* benötigten Flächen als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Zudem wird die Verträglichkeit der Wohnentwicklung in der engen räumlichen Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Betrieben berücksichtigt. Damit ist das Vorhaben als Maßnahme der Innenentwicklung zu bezeichnen und trägt zu Erhalt, 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 für das Plangebiet wurde 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 auch formal nicht erforderlich.

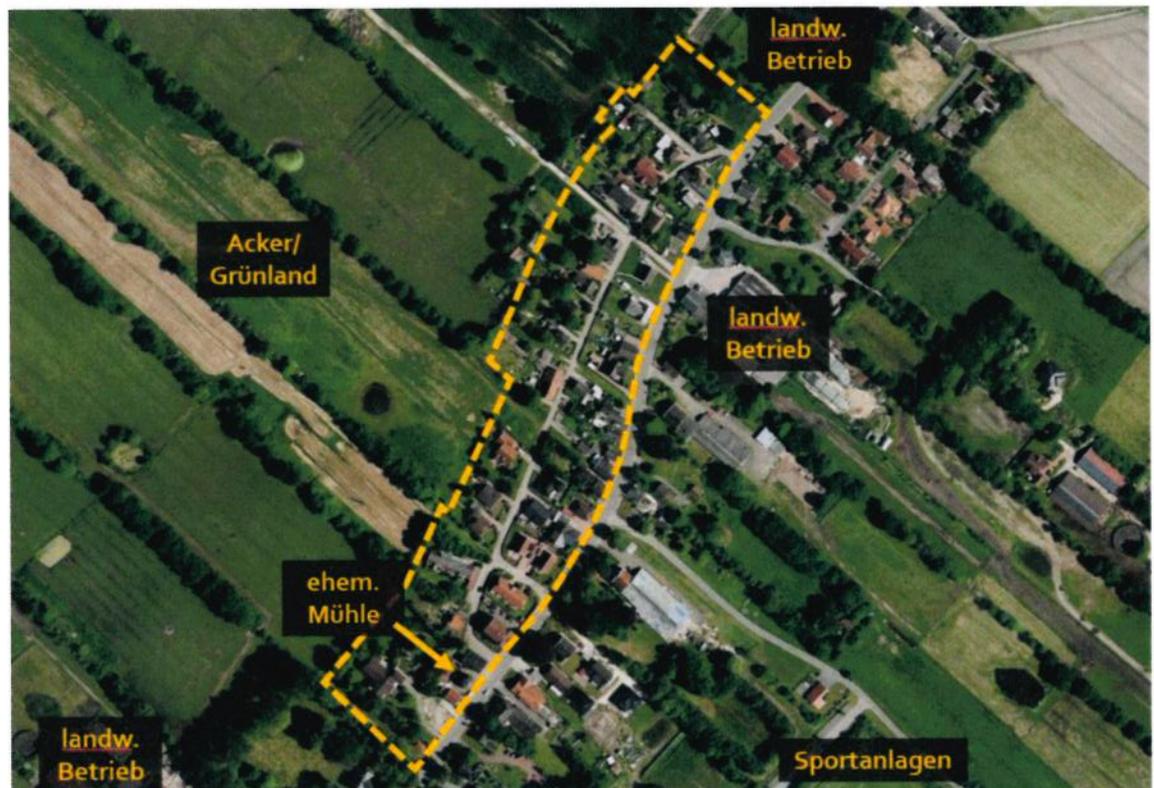
Die Zulässigkeitsvoraussetzungen zur Durchführung des Änderungsverfahrens nach den Vorgaben des § 13a BauGB sind damit gegeben.

### 3 Planziele und Abwägung der berührten Belange

#### Bestand

Das Plangebiet liegt im Norden des Ortsteils Bunde, parallel zur *Mühlenstraße/Steinhausstraße* (Landesstraße 16). Es ist bis auf wenige Baulücken vollständig bebaut, fast ausschließlich mit Wohnnutzungen und nur einer gewerblichen Nutzung. Angrenzend finden sich landwirtschaftliche Betriebe; im Westen liegen weitläufige Acker- und Grünlandflächen. Der Ortskern der Gemeinde liegt etwa 600-700 m südlich, das Steinhaus Bunderhee als bedeutendes Baudenkmal etwa einen Kilometer nördlich. Innerhalb des Plangebiets befindet sich zudem das steinerne Sockelgeschoss einer ehemaligen Mühle.

Abb. 7 Übersicht über die umliegenden Nutzungen (Quelle: Luftbild LGLN 2016)



## Planung

Die Planung verfolgt zwei Ziele:

■ **Beordnung**

Die Planung sieht vor, den bestehenden Bebauungsplan Nr. 02.16 innerhalb des Geltungsbereichs zu überplanen und entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde neu zu fassen. Die Änderung betrifft dabei nur einen Teilbereich des im Jahr 1981 erstmalig aufgestellten Planes, berührt aber mindestens in Teilen auch die Geltungsbereiche der 1.-3. Änderungen.

Ziel ist, unter Berücksichtigung der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe entlang der Mühlenstraße, allgemeine Wohngebietsflächen auszuweisen. Hierbei sollen alle immissionsschutzrechtlichen Belange Beachtung finden. Die bislang gültige planerische Festsetzung von Misch- und Dorfgebietsflächen soll der real eingetretenen Entwicklung (überwiegende Wohnnutzung) angeglichen werden. Neben landwirtschaftlichen Belangen sind aufgrund der Nachbarschaft zur Landesstraße 16 auch Fragen des Schallimmissionsschutzes zu erörtern. Es wird untersucht, ob zur langfristigen Wahrung gesunder Wohnverhältnisse Maßnahmen des Schallschutzes notwendig sind.

Zudem wird ein Ausbau des *Achterwegs* angestrebt. Hierzu soll die Planänderung die vorbereitenden, planungsrechtlichen Festsetzungen treffen. Da der Ausbau in der beabsichtigten Breite die Inanspruchnahme von Flächen erfordert, die über die derzeitige Straßenparzelle hinausreichen, dient die Planung dazu, diese Bereiche entsprechend langfristig von Bebauung freizuhalten und als Straßenverkehrsflächen zu sichern. Die erforderlichen Anpassungen der Grundstücksverhältnisse können dann im Nachgang der Planung durch die Gemeinde vorgenommen werden. Zur Erhaltung der Querbarkeit des Plangebiets in Richtung der westlich liegenden Ackerflächen sind die bestehenden Wirtschaftswege zu sichern.

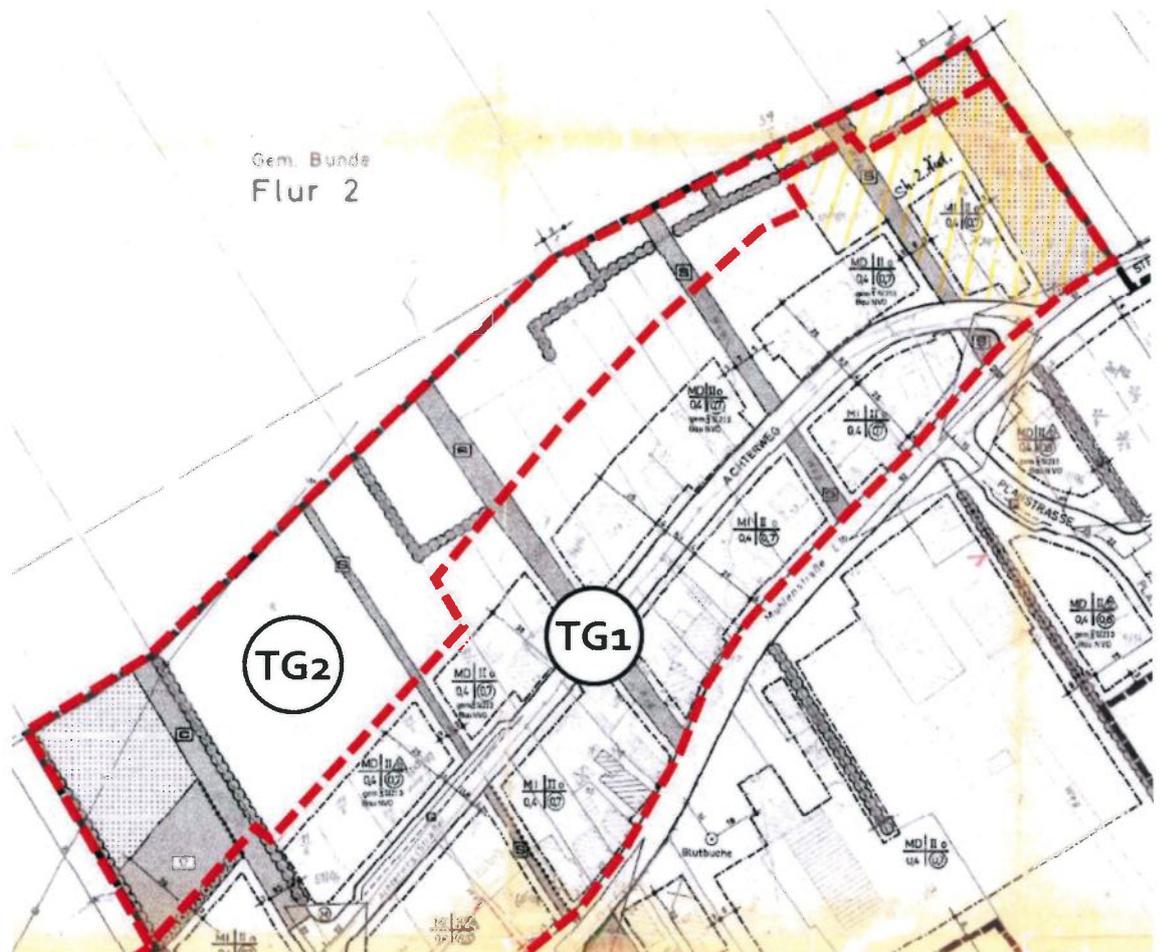
Im Teilgeltungsbereich 1 (TG1) werden die entgegenstehenden Regelungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 02.16 „Mühlenstraße“ (1981), 1. Änderung (2001), 2. Änderung (2005) sowie 3. Änderung (2014) aufgehoben.

■ **Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 02.16**

Der Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 02.16 umfasst eine deutlich größere Fläche, als den jetzt für eine 4. Änderung vorgesehenen Bereich (siehe auch Abb. 5). Dies schließt auch westlich der Änderung angrenzende Flächen von ca. 20.950 m<sup>2</sup> ein, für die zwar Festsetzungen bestehen, die jedoch durch die beabsichtigten Neuausweisungen und Nutzungsänderungen hinfällig werden. Aus diesem Grund wird ihre Aufhebung als Teil des B-Plan-Verfahrens vorgenommen. Ein Erfordernis für die Forterhaltung der dortigen Festsetzungen besteht nicht.

Innerhalb des Teilgeltungsbereichs 2 (TG2) ist deshalb die Aufhebung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 02.16 „Mühlenstraße“ einschließlich aller Änderungen vorgesehen. Die Flächen werden durch die ursprüngliche Abgrenzung des Bebauungsplans in seiner Fassung aus dem Jahr 1981 sowie zu untergeordneten Teilen durch die 2. Änderung aus dem Jahr 2005 erfasst. Festgesetzt sind im Wesentlichen Dorfgebietsflächen (MD). Da innerhalb des Teilgeltungsbereichs 2 keine Baugrenzen ausgewiesen sind, war auch bislang eine bauliche Nutzung der Flächen für Hauptgebäude nicht möglich. Einzig Nebengebäude konnten entsprechend der Bauordnung errichtet werden. Weitere Festsetzungen in diesem TG2 umfassen die landwirtschaftlichen Wege, die bis an die Plangebietsgrenze herangeführt werden sowie zum Erhalt bestimmte Wallhecken. Im Südwesten sind eine Spielplatzfläche sowie eine landwirtschaftliche Fläche festgesetzt.

Abb. 8 Bisherige Plandarstellung im Aufhebungsbereich (Teilgeltungsbereich 2)



Auf die bislang getroffenen Regelungen im TG2 kann verzichtet werden, sie sind obsolet:

- Die zum Erhalt festgesetzten Wallhecken genießen auch ohne planerische Regelungsmaßnahmen einen Schutzanspruch nach BNatSchG.
- Die landwirtschaftlichen privaten Wege bestehen in der Örtlichkeit und bedürfen ebenfalls keiner planungsrechtlichen Sicherung. Ein Überbauen oder eine sonstige „fremde“ Flächeninanspruchnahme ist nicht möglich.
- Im Teilgeltungsbereich 1 (TG1) werden zukünftig keine Dorfgebietsflächen (MD) mehr festgesetzt. Die im gültigen B-Plan Nr. 02.16 verbleibenden Festsetzungen von Dorfgebietsflächen innerhalb des TG2 werden damit ebenfalls hinfällig. Eine Bebauung war in diesen hinteren Grundstücksabschnitten nie vorgesehen, Baufenster wurden hier nicht ausgewiesen. Die Gemeinde erachtet im Rahmen der Planüberarbeitung eine einheitlich tiefe Festsetzung der Baugebiete von der Straße aus als zielführend. Noch immer sind die verbleibenden Baugrundstücke ausreichend groß dimensioniert, so dass sich z. B. auch bei der Berechnung der überbaubaren Grundstücksfläche keine erheblichen Nachteile für die Grundstückseigentümer ergeben. Zudem verdeutlicht dies das städtebauliche Ziel der Gemeinde, an dieser Stelle einen klaren Siedlungsrand zu entwickeln, der keine weitere Inanspruchnahme (auch nicht durch Nebengebäude) der westlich gelegenen Kulturlandschaftsflächen vorsieht.
- Die im südwestlichen Bereich verzeichnete öffentliche Spielplatzfläche wurde nicht umgesetzt; ein Bedarf an Spielflächen stellt sich auch heute innerhalb des Bestandsgebiets nicht länger dar. Durch die Lage am Ortsrand und die umliegenden weitläufigen Grünflächen finden sich in ausreichendem Maße Orts und Möglichkeiten für das Kinderspiel. Die Aufhebung der Fläche findet damit nur formell statt und löst keine tatsächliche Veränderung aus. Auch das niedersächsische Spielplatzgesetz wurde bekanntlich aufgehoben, so dass keine

rechtliche Verpflichtung zur Vorhaltung von Spielflächen anteilig zur Wohnbaufläche mehr besteht.

In Folge der Planaufhebung wird die Zulässigkeit von Vorhaben im TG2 zukünftig durch den § 35 BauGB – Bauen im Außenbereich – bestimmt. Die betroffenen Flächen werden bereits heute überwiegend landwirtschaftlich genutzt, innerhalb der parzellierten Grundstücke auch als Hausgartenbereiche. Beides ist zukünftig weiter möglich. Einschränkungen ergeben sich hier für den Bau von Nebenanlagen (z. B. Gartenhäusern o. ä.). Da jedoch im TG1 eine Mindesttiefe von 50 m für alle Baugrundstücke eingehalten wird, stehen allen betroffenen Grundstücken auch zukünftig noch ausreichende Flächen für entsprechende bauliche Anlagen zur Verfügung. Bereits heute bestehende legale Gebäude genießen ohnehin Bestandsschutz. Veränderungen an den Grundstückszuschnitten oder den Besitzverhältnissen werden durch die Änderung nicht ausgelöst oder vorbereitet.

Die Aufhebung baurechtlicher Festsetzungen im TG2 stützt eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Es werden einheitliche Festsetzungen für die Anlieger westlich des *Achterwegs* getroffen, die zudem die planerische Absicht der Gemeinde ausdrücken, die Siedlungsentwicklung an dieser Stelle in westlicher Richtung nicht weiter fortzuführen. Es handelt sich um einen, die eigentliche Maßnahme der Innenentwicklung im TG1 ergänzenden Planungsschritt, der die ansonsten inhaltlich widersprüchliche und nicht umsetzbare Plandarstellung am westlichen Plangebietsrand bereinigt.

Der durch die Aufhebung betroffene Bereich wird auch auf Ebene des Flächennutzungsplans im Zuge der Berichtigung (§ 13a (2) Nr. 2 BauGB) angepasst. Die bisherige Darstellung als gemischte Baufläche wird aufgehoben und stattdessen in Flächen für die Landwirtschaft überführt.

#### 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	Belange nicht berührt
§ 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 – Landwirtschaft

Das Plangebiet liegt in einer durch die Landwirtschaft geprägten Gegend und grenzt unmittelbar an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Aus diesem Grund ist im Rahmen des Planverfahrens zu prüfen, ob erhebliche Beeinträchtigungen für die festgesetzten Wohngebiete auftreten können.

Typische Beeinträchtigung aus landwirtschaftlicher Tätigkeit sind Geruchsemissionen aus Tierhaltungsanlagen. Um die bestehenden Emissionsquellen zu erfassen und zu prüfen, ob Maßnahmen zum Schutz vor Beeinträchtigungen durch landwirtschaftliche Gerüche notwendig sind, wurde ein entsprechendes **Fachgutachten** erstellt<sup>5</sup>. Das Fachgutachten ist Bestandteil der Begründung. Voranzustellen ist zunächst, dass sich bei der geplanten Umwandlung von MI- in WA-Flächen aufgrund identischer Grenzwerte keine Veränderung ergibt. Die Betrachtung der umliegenden, aktiven landwirtschaftlichen Betriebe ergab, dass insbesondere der dem Plangebiet gegenüberliegende Hof mit aktiver Tierhaltung (Milchvieh mit Nachzucht) Immissionen verursacht, die sich auf den Änderungsbereich auswirken können.

Mit der Planänderung sollen die Flächen innerhalb des Änderungsbereichs als allgemeine Wohngebiete ausgewiesen werden. Wohnbebauung besteht hier bereits heute. Nach der Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL) dürfen in einem solchen Gebiet die zulässigen Grenzwerte an bis zu 10 % der Jahresstunden überschritten werden. Im vorliegenden Untersuchungsfall wurde ein Beurteilungsraster von 15 mal 15 m für die Ermittlung der bestehenden Belastungen herangezogen, was detaillierte Aussagen über die vorherrschende Geruchsausbreitung zulässt.

Abb. 10 Auszug aus dem Fachgutachten – Ermittelte Kenngrößen der Gesamtbelastung durch Tierhaltung in Prozent der Jahresstunden

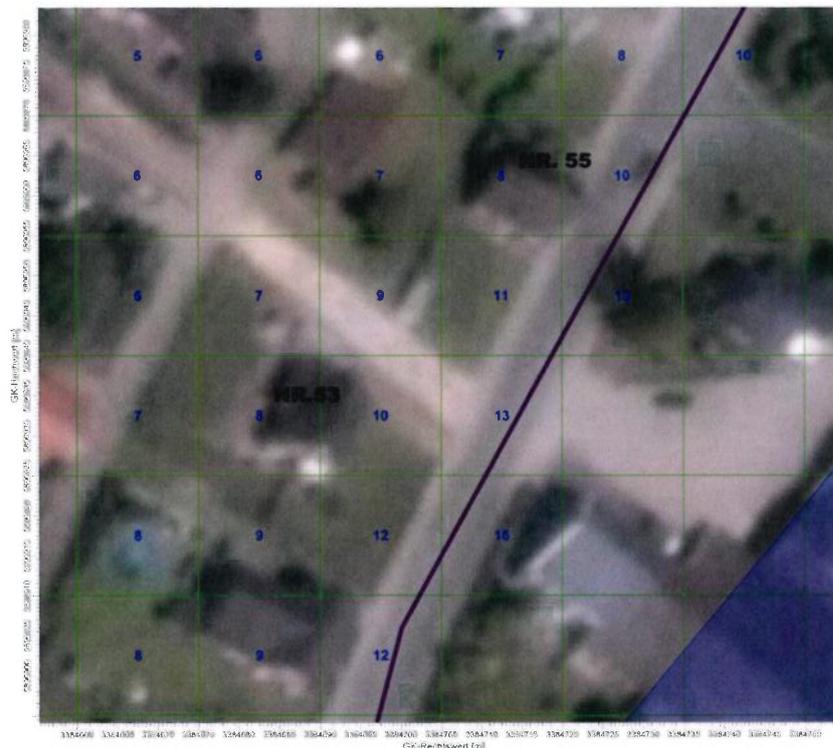


5 TÜV NORD Umweltschutz: Gutachten zu Geruchsmissionen durch Tierhaltung im Rahmen der Bauleitplanung für ein Wohngebiet in Bunde, 09/2016

Im weitaus größten Teil des Plangebietes wird der Immissionsgrenzwert der GIRL eingehalten. Lediglich in einem sehr kleinen Teil im östlichen Randbereich des Plangebietes ist der Immissionsgrenzwert nach GIRL von max. 10 % der Jahresstunden auf insgesamt drei Beurteilungsflächen voll ausgeschöpft oder überschritten (11 bzw. 12%). Das Plangebiet ist bereits mit Wohnhäusern bebaut. Im Bereich der vorhandenen Wohnhäuser wird der Immissionswert eingehalten.

Der TÜV Nord hat mit Schreiben vom 16.05.2019 folgende ergänzende Erläuterungen zum vorliegenden Gutachten vorgelegt: Nach Abbildung 2 des vorliegenden Gutachtens betragen die Kenngrößen am Wohnhaus *Mühlenstraße 53* 8 % bis 10 % und am Wohnhaus *Mühlenstraße 55* 8 % der Jahresstunden. Mehr als 10 % der Jahresstunden werden – wie im Gutachten beschrieben – lediglich im Randbereich des Plangebietes erreicht. Eine Vergrößerung der Abbildung 2 findet sich nachfolgend. In diesem Zusammenhang sei nochmals darauf hingewiesen, dass der mögliche Weidegang der Tiere hier nicht berücksichtigt wurde und die dargestellten Immissionen insofern „auf der sicheren Seite“ liegen.

Abb. 11 Abb. Auszug aus dem TÜV Gutachten – Abb. 2 als Vergrößerung



Bei Immissionsberechnungen im Rahmen der Bauleitplanung beziehen sich die geruchsrelevanten Daten auf den genehmigten Bestand. Diese Daten wurden dem TÜV Nord teilweise von der Gemeinde Bunde zur Verfügung gestellt. Während des Ortstermins wurden die Landwirte explizit nach den genehmigten Beständen gefragt. Die ermittelten Daten wurden den Berechnungen zu Grunde gelegt und im Gutachten dargestellt.

Zu den Erweiterungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe wird ergänzend vom TÜV Nord folgendes angegeben: Sowohl in Kap. 5.2 (des Gutachtens) als auch in der Zusammenfassung (des Gutachtens) wird angegeben, dass die Erweiterungsmöglichkeiten aller Betriebe bereits durch vorhandene Wohnhäuser eingeschränkt sind.

Die Landwirtschaftskammer kommt in ihrem Schreiben vom 04.05.2018 zu dem Ergebnis, dass nach Umfeldrecherche und Durchsicht des vorgelegten Immissionsschutzgutachtens vom TÜV Nord aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen. Ein Hinweis, dass Immissionen der Landwirtschaft, die sich durch die Flächenbewirtschaftung im Umfeld ergeben, von den Anwohnern zu tolerieren sind, ist auf dem Plan enthalten.

Immissionen –  
Verkehr

Das Plangebiet grenzt im Osten unmittelbar an die *Mühlenstraße / Steinhausstraße* an, die als Landesstraße (L 16) ausgewiesen ist. Im Änderungsbereich sollen allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden. Es ist daher zu prüfen, ob die schalltechnischen Orientierungswerte für diese Gebietstypen eingehalten werden können, oder ob durch die Landesstraße in solchem Umfang schalltechnische Belastungen entstehen, dass dies Schallschutzmaßnahmen auf Ebene der Bauleitplanung erforderlich macht.

Es liegt eine neue Schalltechnische Stellungnahme für den Bebauungsplan vor<sup>6</sup>.

Wesentliche Kenngröße zur Beurteilung des zu erwartenden Verkehrslärms ist die Zahl der täglich zu erwartenden PKW und LKW auf der Strecke. In der Verkehrsmengenkarte Niedersachsen 2015 werden für den Streckenabschnitt 1900 tägliche Fahrbewegungen (durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke DTV) mit einem Schwerlastanteil von 100 angegeben. Da es sich um einen innerörtlichen Streckenabschnitt handelt, ist eine maximale Geschwindigkeit von 50 km/h zulässig.

Für die Entwicklung von Verkehrsgeräuschen wird ein Prognosehorizont bis zum Jahr 2034 berücksichtigt, da auch zukünftig ein angemessener Schutz vor unzumutbarem Lärm im Plangebiet gewährleistet sein muss.

Abb. 12 Parameter für die Berechnung der zu erwartenden Emissionspegel aus der schalltechnischen Stellungnahme, dort Seite 7

Durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen der L 16 / 2015 - DTV (Kfz / 24 h)	1.900
Davon Lkw-Schwerlastanteil (Kfz / 24 h)	100
DTV der L 16 mit Prognose 2034 (Kfz / 24 h)	2.045
Zulässige Höchstgeschwindigkeit (v) -Pkw / Lkw -	50 km/h / 50 km/h
Art der Fahrbahnoberflächen	Nicht geriffelter Gussasphalt

Die errechneten Immissionsschallpegel sind zu vergleichen mit den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005, die nicht überschritten werden sollen. Zugrunde gelegt wird der Schutzanspruch, den Bewohner innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes (WA) erwarten können.

Abb. 13 Orientierungswerte für ankommende Verkehrsgeräusche gemäß DIN 18005

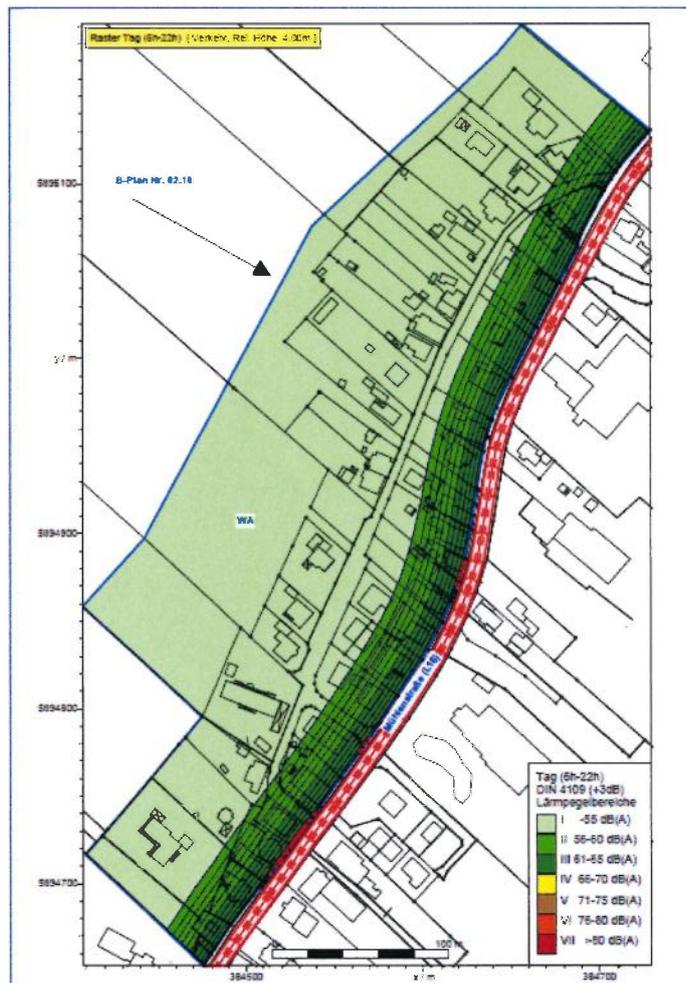
Art der zu schützenden Nutzung	Orientierungswerte in dB (A)	
	Tags (6 h - 22 h)	Nachts (22 h - 6 h)
Allgemeine Wohngebiete	55	45
Mischgebiete	60	50

Die Berechnungen zeigen, dass während der Tages- und Nachtzeit im Plangebiet die zulässigen Orientierungswerte um bis zu 7 dB überschritten werden. Ab einem Abstand von ca. 27 m zur Straßenmitte werden die zulässigen Orientierungswerte während der Tages- und Nachtzeit eingehalten.

Eine Umsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen entlang der L16, etwa durch die Errichtung einer Lärmschutzwand oder eines Walls, ist an dieser Stelle aus städtebaulichen Gründen nicht zielführend und aufgrund der vorhandenen Bebauung auch praktisch nicht möglich. Da die Straße die Ortsdurchfahrt darstellt, wird auch eine Reduzierung der Geschwindigkeit auf 30 km/h an dieser Stelle als nicht machbar erachtet.

<sup>6</sup> Schalltechnische Stellungnahme für den Bebauungsplan Nr. 02.16 „Mühlenstraße 4. Änderung in Bunde / Verkehrslärm, Bericht-Nr. 4393-19-L1, erstellt durch Ingenieurbüro für Energietechnik und Lärmschutz IEL, Aurich, 14.08.2019

Abb. 14 Lärmpegelbereiche gemäß schalltechnischer Stellungnahme der IEL, Aurich, 14.09.2019, im Anhang



Aufgrund der zu erwartenden Überschreitungen von Orientierungswerten sind passive Schallschutzmaßnahmen in Form baulicher Schutzmaßnahmen an den Gebäuden sinnvoll und geeignet, um die Bewohner zu schützen. Zur Bestimmung von passiven Schallschutzmaßnahmen wurde der maßgebliche Außenlärmpegel ermittelt.<sup>7</sup> Aus diesem lassen sich die bislang gängigen Lärmpegelbereiche ableiten. Es ergeben sich innerhalb des Plangebietes die Lärmpegelbereich II und III.

Bis zu einer Tiefe von rd. 14 m ab Parzellengrenze der Fahrbahn der Landesstraße (außerhalb des Plangebiets) errechnet sich der Lärmpegelbereich III. Bis zu einer Tiefe von rd. 33 m ergibt sich der Lärmpegelbereich II. Die in der schalltechnischen Stellungnahme vorgeschlagenen textlichen Festsetzungen wurden berücksichtigt und die Pegelbereiche wurden im Bebauungsplan zeichnerisch berücksichtigt.

Die Vorgaben über die umzusetzenden passiven Schallschutzmaßnahmen, werden in der textlichen Festsetzung § 5 definiert.

Die Belange des Immissionsschutzes sind mit der Festsetzung der Lärmpegelbereiche II und III umfänglich berücksichtigt. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind innerhalb des Plangebiets auch bei der Änderung des Nutzungstyps in allgemeine Wohngebiete und den damit verbundenen höheren Schutzanspruch (gegenüber Mischgebieten) dauerhaft sichergestellt.

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

Die Gemeinde Bunde ist auf Ebene des Wohnungsbaus durch vornehmlich kleinteilige Strukturen geprägt. Vorherrschend sind klassische Einfamilien- und Doppelhäuser, die in der Regel über einen Hausgarten verfügen. Landwirtschaftliche Hofstellen – sowohl noch im Betrieb befindlich als auch solche, die nicht mehr bewirtschaftet werden – finden sich häufig in Nachbarschaft dieser Strukturen und dienen u. a. ebenfalls der Wohnnutzung.

Diese Zusammensetzung prägt auch das Plangebiet. Die Planung sieht die Sicherung der hier entstandenen Bestandsareale vor und erlaubt innerhalb dieses Rahmens Weiterentwicklungen und Neubauvorhaben. Die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung werden dabei aus dem Bestand abgeleitet. Sie tragen zum Erhalt der gewachsenen Strukturen bei, ermöglicht aber auch deren zeitgemäße Fortentwicklung. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Neubauvorhaben, wie sie z. B. im ländlichen Raum häufig in Folge von Grundstücksteilungen entstehen, wird klar definiert.

Auch wenn mit der Planung keine Wohnungsbaumaßnahmen für besondere Bevölkerungsgruppen verfolgt werden, trägt sie zum Erhalt und zur Fortentwicklung sozial stabiler Bewohnerstrukturen bei. Die Belange der Wohnbedürfnisse werden berücksichtigt.

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

Mit dem Bebauungsplan Nr. 02.16 „Mühlenstraße“ bestehen für das Plangebiet bereits planungsrechtliche Festsetzungen. Der Plan, aufgestellt im Jahr 1981, wurde bereits mehrfach in Teilen geändert und überplant. Eine einheitliche und für alle Flächen westlich der *Mühlenstraße* gültige Plandarstellung existiert nicht.

#### Bestand

Der Bestandsplan weist Misch- und Dorfgebietsflächen aus, die in offener Bauweise zweigeschossig bebaut werden dürfen. Mischgebiete sind dabei alle Flächen, die unmittelbar an die *Mühlenstraße* angrenzen, Dorfgebietsflächen die Bereiche westlich des *Achterwegs*. Die GRZ ist mit 0,4, die GFZ mit 0,7 festgesetzt. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans wurde das nördlichste Baufeld von einer Misch- in eine Dorfgebietsfläche umgewandelt. Die 1. Änderung setzte für eine kleine Teilfläche aufgrund des dortigen Bestandsgebäudes eine Dreigeschossigkeit fest; hier wurde auch die GFZ auf 0,8 erhöht.

In der Realität hat sich abweichend ein fast ausschließlich durch Wohnnutzungen geprägtes Gebiet entwickelt, das zum Teil kleinteiliger und in Hinblick auf die ausgebildete Geschossigkeit niedriger ausfällt, als im ursprünglichen Plan vorgesehen. Der aus planungsrechtlicher Sicht erforderliche Anteil gewerblicher Nutzungen auf den Mischgebietsflächen entstand nicht; ein Bedarf wird an dieser Stelle durch die Gemeinde hier heute nicht mehr erkannt.

#### Anpassung der Festsetzungen

Aus diesen Gründen wird der bestehende Bebauungsplan westlich der *Mühlenstraße* geändert und den aktuellen städtebaulichen Zielen der Gemeinde angepasst. Die bisherigen Entwicklungen werden als Grundlage herangezogen, auf denen die neuen Festsetzungen aufbauen.

Abweichend zu den bisherigen Festsetzungen werden Geschossigkeiten dem Bestand entsprechend von max. II auf zukünftig nur noch I Vollgeschoss reduziert. Einzig für die Gebäude, die gemäß des bislang geltenden Rechts mit mehr Vollgeschossen errichtet wurden, werden nach oben abweichende Ausnahmen bestimmt. Die GRZ von 0,4 wird auf alle allgemeinen Wohngebiete übertragen. Die Festsetzung einer GFZ entfällt für den überwiegenden Teil des Gebiets und wird nur in den Bereichen erhalten, in denen auch zukünftig eine II- bzw. III-geschossige Bauweise zulässig ist. Hier werden die bestehenden Werte GFZ 0,7 / 0,8 übernommen, um dem Entstehen einzelner, deutlich stärker verdichteter Baufelder vorzubeugen. Durch eine abweichende Bauweise werden Gebäude auf maximal 25 m Länge begrenzt.

Anpassungen werden in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung vorgenommen. Landwirtschaftliche Nutzungen sind auf den festgesetzten Dorfgebietsflächen (MD) westlich des *Achterwegs* nicht eingetreten. Auch hier haben sich Wohnbauvorhaben entwickelt. Mit den entstandenen Flächenzuschnitten und -größen sind dörfliche Nutzungen auch zukünftig nicht realisierbar und entsprechen nicht mehr den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde. Es wird daher in Übereinstimmung mit der tatsächlichen Flächennutzung eine Änderung in allgemeine Wohngebiete (WA) vorgenommen.

Gleiches gilt für die bislang als Mischgebiete (MI) festgesetzten Flächen entlang der *Mühlenstraße*. Aus planungsrechtlicher Sicht soll sich in Mischgebieten eine Durchmischung mit etwa gleichwertigen Anteilen zwischen Gewerbe- und Wohnnutzungen einstellen. Da dies nicht geschah und auch für die Zukunft absehbar ist, dass eine Nachfrage nach kleinteiligen Gewerbeflächen in diesem Bereich nicht besteht, wird ebenfalls eine Änderung in allgemeine Wohngebiete (WA) vorgenommen.

Alle Anpassungen sind aus dem Bestand abgeleitet. Sie spiegeln die eingetretene Entwicklung wider, die sich trotz der zum Teil großzügigeren Festsetzungen umsetzten. Es treten daher keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Grundstückseigentümer im ganz überwiegend bebauten

Plangebiet ein, wenn eine Korrektur der Festsetzungen vorgenommen wird. Entschädigungsansprüche erkennt die Gemeinde aufgrund des Fristablaufs nach § 42 (3) BauGB nicht.

#### Ausbau Achterweg

Zusätzlich zur Anpassung der Nutzungsfestsetzungen an den Bestand, ist es Ziel der Gemeinde, mit der Änderung den Ausbau des *Achterwegs* planungsrechtlich vorzubereiten. Dieser ist bislang nicht befestigt, sondern nur in Form einer Schotterstraße angelegt, die zudem an einigen Stellen deutliche Engstellen aufweist. Diese bestehen nicht nur durch den bisherigen Ausbauzustand, sondern auch durch den Zuschnitt der Straßenparzelle im Gebiet, so dass eine einfache Erweiterung an dieser Stelle nicht möglich ist.

Abb. 15 Aktueller Ausbaustandard des Achterwegs mit Engstelle



Nicht alle für den Ausbau erforderlichen Flächen sind derzeit im Eigentum der Gemeinde. In Übereinstimmung mit der Ausbauplanung werden in der 4. Änderung daher die festgesetzten Straßenverkehrsflächen des *Achterwegs* angepasst. Ziel ist, alle für einen einheitlichen Ausbau erforderlichen Flächen auf Ebene des Planungsrechts zu sichern, um damit das Ziel der Gemeinde zum Ausdruck zu bringen, die Wegführung des *Achterwegs* den heutigen Standards und Erfordernissen anzupassen und als vollwertige Erschließungsstraße herzustellen.

In diesem Zusammenhang ist zudem vorgesehen, den südlichen Anbindungspunkt an die *Mühlenstraße* aufzuheben, um die örtliche Erschließungssituation zu beordnen und zu sichern (siehe Kapitel 3.9).

#### Teilaufhebung

Eine Bebauung der „zweiten Reihe“, also westlich der bestehenden Gebäude des *Achterwegs*, soll zum Schutz des traditionellen Siedlungstyps und der angrenzenden, offenen Kulturlandschaft nicht eintreten, weshalb die bislang mitunter sehr tiefen Baugebiete vereinheitlicht werden. Sie halten i. d. R. zukünftig eine Tiefe von max. 50 m zum *Achterweg* ein. Ausnahmen bilden solche Grundstücke, auf denen bereits gemäß den bisherigen Festsetzungen eine weiter zurückspringende Bebauung entstanden ist.

Da für die westlich dieser Abgrenzung anschließenden Flächen aus Sicht der Gemeinde kein planerischer Regelungsbedarf mehr besteht, wird der noch existierende Alt-Bebauungsplan innerhalb des Teilgeltungsbereichs 2 aufgehoben. Dessen Flächen sind zukünftig wieder dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuzählen. Dies kann für die Bereiche, die als Hausgärten genutzt werden, Einschränkung der zulässigen Nebenanlagen (Gartenhäuser) mit sich bringen. Aufgrund der sehr hohen Grundstückstiefen und den damit verbleibenden, mit Nebenanlagen bebaubaren Grundstücksteilen, gewichtet die Gemeinde jedoch die Schaffung dieser einheitlichen Plandarstellung höher. Erhebliche Beeinträchtigungen einzelner Grundstückseigentümer werden

nicht erkannt. Bestehende legale Gebäude genießen Bestandsschutz. Hauptgebäude sind von dieser Änderung nicht betroffen. Der Zielsetzung, die Bebauung entlang des *Achterwegs* zu konzentrieren und einen klaren Siedlungsrand gegenüber der offenen und regionstypischen Kulturlandschaft zu bilden, wird damit klar Ausdruck verliehen.

Das so entstehende Planungsrecht berücksichtigt die Grundzüge der ursprünglichen Planung ebenso wie die eingetretenen Realentwicklungen und die veränderten städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde. Ziel ist, ein einheitliches und aktualisiertes Planwerk zu schaffen, das eine zeitgemäße Weiterentwicklung ermöglicht und einen klar definierten Rahmen für Neubau- und Nachverdichtungsvorhaben vorgibt. Die konzeptionellen Grundgedanken der ursprünglichen Planung in Bezug auf Gebäudegrößen und bauliche Dichte werden beibehalten.

Die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile werden berücksichtigt.

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

Das Plangebiet ist bereits langjährig bebaut. Infolge der 4. Änderung können zwar bauliche Anpassungen und in geringem Maße Nachverdichtungsmaßnahmen im Plangebiet eintreten, jedoch nicht in einem solchen Umfang, der Veränderungen der sozialen oder kulturellen Infrastruktur notwendig werden ließe. In der Gemeinde stehen ausreichende Kapazitäten bei den sozialen und kulturellen Einrichtungen zur Verfügung. Die Belange sind berücksichtigt.

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

#### Baukultur

Auf Ebene des Regionalen Raumordnungsprogramms (RRÖP) des Landkreises Leer wird die *Mühlenstraße / Steinhausstraße* einschließlich der angrenzenden Bebauung als kulturelles Sachgut ausgewiesen. Gesichert wird die traditionelle Siedlungsform der sog. Aufstreck siedlung, die sich in der Zeit der Kultivierung der ehemaligen Moorlandschaften entwickelte<sup>8</sup>.

Der Schutz bezieht sich damit nicht auf einzelne Gebäude, sondern auf den Siedlungstyp in seiner Gesamtheit. Charakteristisch sind die entlang des Straßenverlaufs orientierte Siedlungsstruktur und die sich abseits davon in die ehemaligen Moor-, heute Acker- und Grünflächen, erstreckenden Streifenfluren. Hierbei handelt es sich um schmale, oftmals sehr lange Flurstücke, die aus der Art der Nutzbarmachung der Flächen und den damit verbundenen Besitzansprüchen resultieren.

Die Planänderung umfasst fast ausschließlich bebaute Siedlungsbereiche. Neue Flächen, insbesondere solche in „zweiter Reihe“ auf den angrenzenden Grün- und Ackerflächen, werden nicht erschlossen, sondern nur die schon entwickelten Siedlungsflächen planungsrechtlich neu beordnet. Der schützenswerte Charakter der historischen Siedlungsstrukturen wird nicht berührt. Auch wenn nicht ausgeschlossen ist, dass vereinzelt Nachverdichtungsmaßnahmen z. B. in Form von Neubauten entstehen können, findet kein grundsätzlicher Eingriff statt, der sich negativ auf diese Siedlungsform auswirkt. Die räumliche Neuabgrenzung des westlichen Plangebietsrandes trägt hingegen sogar zum Schutz dieses Siedlungstyps bei.

#### Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebiets sind keine geschützten Denkmale bekannt. Im Umfeld befinden sich jedoch mehrere Einzeldenkmale in Form denkmalgeschützter Gebäude von historischem und wissenschaftlichem Wert. Die Denkmale im direkten Umfeld des Plangebiets werden in der Planzeichnung kenntlich gemacht:

8 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Leer, 2006, D 2.6-02

- Mühlenstraße 21 (Villa);
- Mühlenstraße 38 (Gulfhäuser);
- Mühlenstraße 42 (Wohn-/Wirtschaftsgebäude);
- Mühlenstraße 50 (Gulfhäuser);
- Mühlenstraße 62 (Gulfhäuser);
- Steinhausstraße 3 (Gulfhäuser).

Festsetzungen, die eine deutlich veränderte Art der Bebauung ermöglichen, werden nicht getroffen. Es ist nicht davon auszugehen, dass in Folge der Planung negative Beeinträchtigungen der Denkmäler auftreten. Auf den Umgebungsschutz nach § 8 NDSchG wird hingewiesen.

Mit Schreiben vom 07.05.2018 teilt der Landkreis Leer mit, dass die Errichtung, Änderung oder Beseitigung von Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals der Genehmigungspflicht nach § 10 Abs. 1 Nr. 4 NDSchG unterliegt. Mit der Umgebung sind alle die Anlagen gemeint, die sich auf das Erscheinungsbild eines Baudenkmals auswirken können. Das sind nicht nur die unmittelbar benachbarten Anlagen, sondern auch alle sonstigen Objekte, die an den Punkten, von denen man wesentliche Teile des Baudenkmals wahrnimmt, zusammen mit diesem in das Blickfeld des Betrachters kommen. Die denkmalrechtliche Beurteilung einzelner Gebäude / Anlagen erfolgt im Bauantrags- oder denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahren. Die gestalterischen Anforderungen bezüglich des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes können in diesem Fall auch enger als gestalterische Vorgaben – sofern diese Bestandteil des Bebauungsplanes sind – gefasst sein. In diesem Zusammenhang verweise ich auf den § 10 Abs. 3 NDSchG, wonach die denkmalrechtliche Genehmigung unter Bedingungen oder mit Auflagen erteilt werden kann, soweit dies erforderlich ist, um die Einhaltung dieses Gesetzes zu sichern. Die Genehmigung ist zu versagen, soweit die Maßnahme gegen das NDSchG verstoßen würde.

#### Ortsbild

Mit der 4. Änderung wird ein zu überwiegender Teilen entwickeltes und bebautes Wohngebiet der Gemeinde Bunde erfasst und in den getroffenen Festsetzungen angepasst. Diese orientieren sich stark an den vorherigen Festsetzungen bzw. bei Abweichungen hiervon am Bestand des Plangebiets. Die neuen Festsetzungen erlauben keine grundlegend abweichenden Vorhaben gegenüber des bisherigen Planstandes.

Es ist davon auszugehen, dass sich Neubauvorhaben auch mit den getroffenen Änderungen gut in die Bestandsstrukturen einfügen können. Gesonderte Maßnahmen zum Schutz des Ortsbildes sind nicht erforderlich. Die Belange werden berücksichtigt.

Weitergehende Regelungen auf Ebene des kommunalen Satzungsrechts hält die Gemeinde zunächst nicht für erforderlich. Im Bedarfsfall stehen der Gemeinde auch die Instrumente „Zurückstellung von Baugesuchen“ und „Veränderungssperre“ zur Verfügung. Da zudem nur ein kleiner Abschnitt des Straßenzuges „Mühlen-/ Steinhausstraße beplant wird, würde es zu Ungleichbehandlungen führen. Die Gemeinde wird die weitere Entwicklung weiter aufmerksam im Auge behalten.

#### Archäologische Denkmalpflege

Mit Schreiben vom 12.04.2018 teilt die Ostfriesische Landschaft mit, dass aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken bestehen. Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Boden- und Baudenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder der Ostfriesischen Landschaft zu melden. Ein entsprechender Hinweis ist auf dem Plan enthalten.

### 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 wurde dabei aufgrund der Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB nicht erstellt (§ 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)

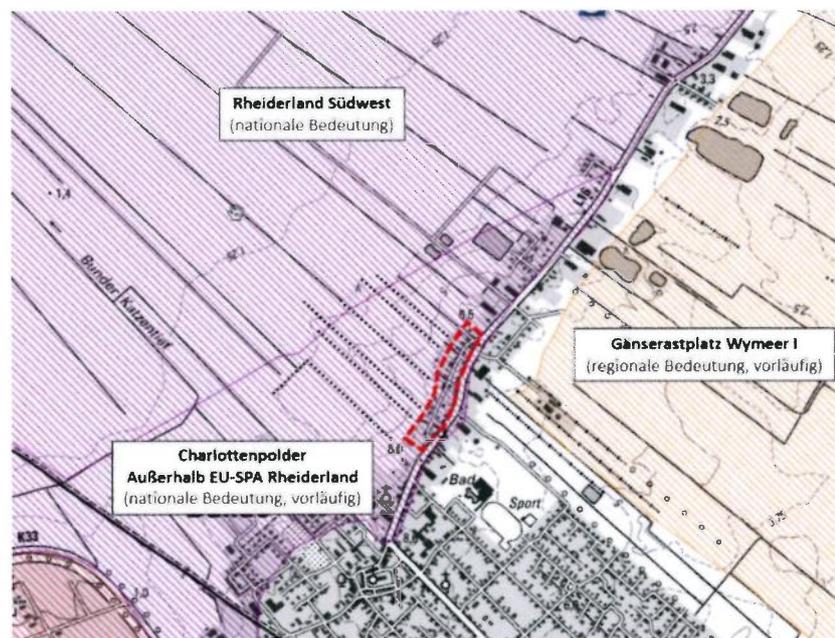
##### Tiere / Pflanzen

Beim Plangebiet handelt es sich um einen anthropogen überformten Siedlungsbereich in der Gemeinde Bunde. Unbebaute, bewachsene Freiflächen treten vornehmlich in Form von Hausgärten auf. Weite Teile des Geländes sind versiegelt und werden durch Gebäude, Verkehrsflächen oder Nebenanlagen genutzt. In Richtung Norden bestehen stellenweise gegenüber dem offenen, angrenzenden Landschaftsraum Grünsäume in Form von Baum- und Strauchhecken. Nur einzelne, räumlich deutlich untergeordnete Bereiche des Plangebiets sind bislang gänzlich unbebaut; hierbei handelt es sich um in den Siedlungsraum hineinragende Ausläufer landwirtschaftlicher Grünflächen.

Es ist vornehmlich vom Vorhandensein ubiquitärer Vogelarten des Siedlungsraumes auszugehen. Alle europäischen Vogelarten gelten gemäß Gesetz als besonders geschützt.

Die Kartierung der wertvollen Bereiche für Gastvögel aus dem Jahr 2006 verzeichnet das Plangebiet am Rande des Gebiets Charlottenpolder (außerhalb der EU-SPA Rheiderland). Hierbei handelt es sich um ein großes Areal, das sich – in dessen Fortführung als Gebiet Rheiderland Südwest geführt – weit in Richtung Norden und Westen erstreckt und dem eine nationale Bedeutung zugesprochen wird. Östlich des Plangebiets, in mindestens 150 m Entfernung, liegt mit dem Gänserastplatz Wymeer I ein weiterer als regional wertvoll eingestufter Bereich.

Abb. 16 Kartierung der für Gastvögel wertvollen Bereiche, 2006  
(Hrsg: Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Umweltkartenserver Niedersachsen)



Hinweise auf das Vorkommen besonders streng geschützter Arten innerhalb des Plangebietes liegen nicht vor. Alle umliegenden wertvollen Bereiche erstrecken sich über weite Areale der Kulturlandschaft. Das Plangebiet befindet sich in Randlage. Bei den hier vorkommenden Arten ist aufgrund der bestehenden Vorbelastung durch die Bebauung, nutzungstypische Störungen wie auch die Verkehrsbewegungen der L 16 von einer hohen Toleranz gegenüber siedlungstypischen Störungen auszugehen.

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen finden sich innerhalb des Plangebiets wie auch in den daran anschließenden Siedlungs- und Landschaftsräumen eine Vielzahl vergleichbarer Lebensräume, die bei möglicherweise auftretenden Störungen und Beeinträchtigungen einen Ausgleich innerhalb des räumlich-funktionalen Zusammenhangs bieten können.

#### Wallhecken

Innerhalb der westlich angrenzenden Flächen ist das Vorkommen mehrere Wallhecken verzeichnet, die auch im bisher gültigen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden.

Durch die Aufhebung des schon heute fast ausschließlich landwirtschaftlich geprägten westlichen Teilbereichs entfällt dort das Erfordernis der planungsrechtlichen Sicherung der Wallhecken. Durch § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i. V. m. § 22 des Nds. Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) sind die Hecken jederzeit auch ohne eigenständige planungsrechtliche Festsetzungen geschützt. Ihre Beseitigung ist nicht zulässig. Eine Beeinträchtigung findet daher durch die Änderung bzw. Aufhebung des Planungsrechts nicht statt.

Im Norden des Änderungsbereichs liegen nach Aussage des bestehenden Bebauungsplans kurze Abschnitte einer Wallhecke innerhalb des Plangebiets. Die zeichnerische Festsetzung wird aufgrund der geringen Ausdehnung nicht in die Änderung übernommen. Die Baugrenzen sind so angepasst, dass ein ausreichender Abstand eingehalten wird. Auch hier gilt, dass die übergeordnete Gesetzgebung den Schutz der Wallhecke in ausreichender Form sicherstellt. Ein entsprechender nachrichtlicher Hinweis ist in der Planzeichnung enthalten.

#### Artenschutz

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.

Die Verbotstatbestände des Artenschutzes (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 besonders geschützten Wallhecken bleiben erhalten und stehen auch ohne gesonderte Festsetzungen unter übergeordnetem Schutz. Die Planung ist mit den Anforderungen des speziellen Artenschutzes vereinbar.

#### Boden

Der Versiegelungsgrad wird sich mit der festgesetzten GRZ von 0,4 (bis zu 40% Versiegelung) gegenüber dem bestehenden Baurecht nicht erhöhen. Die Anpassung der Verkehrsflächen beschränkt sich auf ein Minimum und nimmt nicht in relevantem Umfang zusätzliche Flächen in Anspruch. So sind für das Schutzgut Boden in der Summe keine Veränderungen zu erwarten.

Durch den Ausbau und die damit einhergehende Versiegelung des *Achterwegs* sind gegenüber dem jetzigen Ausbauzustand (Schotterweg, gebundene Decke) eine erhöhte Versiegelung und damit verminderte natürliche Bodenfunktionen zu erwarten. Die bislang nicht vorhandene Versiegelung begünstigt jedoch auch den Eintrag von Schadstoffen in den Boden, die durch die Verkehrsbewegungen auftreten können. Auch ist durch das regelmäßige Befahren bereits eine hohe Bodenverdichtung anzunehmen, so dass die tatsächlichen Veränderungen durch den Ausbau als gering zu bewerten sind. Die insgesamt festgesetzte Verkehrsfläche des Achterwegs wird mit der Planänderung reduziert, da eine der bestehenden Zufahrten aufgehoben und die Planbreite reduziert wird.

Das Plangebiet befindet sich in einem als Suchraum für schutzwürdige Böden ausgewiesenen Korridor. Vermutet wird ein Vorkommen von Plaggeneschböden, denen aufgrund ihrer anthropogenen Entstehung eine hohe kulturgeschichtliche Bedeutung zukommt.

Abb. 17 Verzeichnete Suchräume für schutzwürdige Böden



Die obenstehende kartographische Abgrenzung zeigt, dass sich der Suchraum über weite Teile des Gemeindegebiets erstreckt und dabei sowohl bebauter als auch landwirtschaftlich genutzte Flächen erfasst. Da es sich um einen großflächigen Korridor und nicht nur um punktuelle vermutete Vorkommen handelt, wird in Folge der Planung keine erhebliche Beeinträchtigung dieser Bodenarten erwartet. Durch die Bestandsbebauung ist bereits eine deutliche Vorbelastung gegeben, bei der von einem weitgehenden Austausch der ursprünglichen Böden ausgegangen werden kann. Der geänderte Plan ermöglicht zudem nur in geringfügigem Maße neue Bauvorhaben.

Mit der vorliegenden Änderung werden die planungsrechtlichen Festsetzungen den aktuellen städtebaulichen Zielen der Gemeinde angepasst. Nachverdichtungs- und Umbaumaßnahmen sind damit möglich. Dies trägt seinerseits zum Schutz vor der Inanspruchnahme zusätzlicher, bislang gänzlich unbebauter und unerschlossener Flächen bei.

Wasser

Da sich der zulässige Versiegelungsgrad der Flächen gegenüber den bisherigen Festsetzungen nicht ändert, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser zu erwarten.

Es wird davon ausgegangen, dass anfallendes Oberflächenwasser wie bisher auf den Grundstücken beseitigt werden kann. Für den auszubauenden Achterweg werden die erforderlichen Maßnahmen der Oberflächenbewirtschaftungen ermittelt und berücksichtigt. Ein wasserrechtlicher Antrag wurde erarbeitet und von der Wasserbehörde genehmigt. Negative Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind in Folge der Planung nicht zu erwarten.

Luft / Klima

Als bebauter Fläche weist das Plangebiet bereits heute Vorbelastungen der Schutzgüter Luft und Klima gegenüber unbebauten Offenbodenbereichen auf. 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. Dies kann jedoch – wie bisher – durch die großflächigen, umliegenden Acker- und Freiflächen ausgeglichen werden. Es ist in Folge der Planung nicht von einer negativen Veränderung gegenüber dem jetzigen Zustand auszugehen.

Landschaftsbild

Aspekte des Landschaftsbildes sind in dieser zentralen gemeindlichen Lage nur begrenzt relevant, sie werden überwiegend durch die Belange des Ortsbildes, die den vorgenannten Belangen der Baukultur und des Denkmalschutzes zuzuordnen sind, erfasst. Durch die Lage am Übergang zur offenen Kulturlandschaft können jedoch auch Belange des Landschaftsbildes betroffen sein.

Vermeidung,  
Minimierung,  
Ausgleich/Ersatz

Der Planbereich wird durch die vorhandene Wohnbebauung geprägt. Dabei bestimmen schon heute Festsetzungen wie die GRZ und die maximale Anzahl an Vollgeschossen die zulässigen Bauvolumina. Diese Maße der baulichen Nutzung bleiben auch in Folge der Planänderung erhalten bzw. werden im Falle der zulässigen Vollgeschosse sogar nach unten reduziert. Baurechtliche Regelungen, die dieses Orts- und Landschaftsbild verschlechtern, werden nicht getroffen.

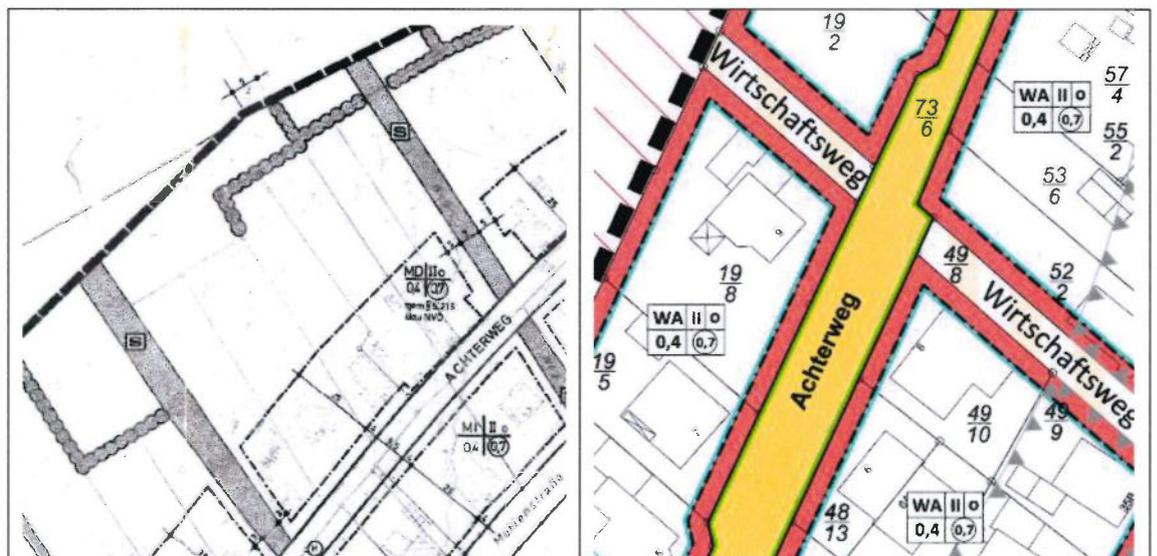
Die das Landschaftsbild prägenden Wallhecken genießen besonderen gesetzlichen Schutz. Die bestehenden Naturschutzgesetze stellen den langfristigen Erhalt auch ohne explizite Festsetzungen sicher. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ergeben sich dadurch nicht.

Ein Ausgleichs- oder Kompensationserfordernis entsteht nicht, da durch den bestehenden Bebauungsplan bereits Baurecht besteht. Durch die Planänderung entsteht kein relevantes Wertedefizit.

Ein Umweltbericht ist infolge der Planaufstellung nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Von Eingriffen, die nachteilige Wirkungen für den Naturhaushalt haben, ist im vorliegenden Fall nicht auszugehen:

- Es handelt sich beim gesamten Plangebiet um eine bereits heute dem Siedlungsbereich zuzuordnende Fläche, die schon vor der Planänderung baurechtlich beordnet war.
- Mit der Änderung werden bislang als Straßenverkehrsgrün festgesetzte Flächen in private Wirtschaftswege umgewandelt. Dies löst jedoch keine Verschlechterung der Situation im Plangebiet aus: Die betroffenen Flächen werden als Wirtschaftswege genutzt, was auch mit der ursprünglichen Festsetzung so vorgesehen war. Die Änderung der Festsetzung stellt ausschließlich eine Anpassung aus planungsrechtlicher Sicht dar, die der tatsächlichen Nutzung besser entspricht, als dies bisher der Fall war. Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft sind infolge dessen jedoch nicht zu erwarten.

Abb. 18 Gegenüberstellung der bisherigen und zukünftigen Festsetzungen der Wirtschaftswege (Ausschnitt)



- Die bisher vorgesehenen Flächen zum Erhalt von Gehölzen (Erhaltungsgebote für Wallhecken) im nördlichen Plangebiet werden nicht mehr in den Plan übernommen; alle Wallhecken sind jedoch nach § 29 BNatSchG i. V. m. § 22 NAGBNatSchG geschützte Landschaftsbestandteile und müssen als solche erhalten werden. Ihr Schutz ist demnach gesetzlich und damit hinreichend sichergestellt.
- Durch die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten mit einer GRZ von max. 0,4 ist sichergestellt, dass auch zukünftig große Anteile des Areals als Offenboden erhalten bleiben. Bereits heute sind auf diesen Flächen private Hausgärten entstanden, von denen ökologische Qualitäten ausgehen. Der zulässige Versiegelungsgrad wird nicht erhöht.
- Die Belange der Wasserwirtschaft, die sich durch den Ausbau des Achterweges ergeben (zusätzliche Versiegelung) werden in der Ausbauplanung berücksichtigt. Eine ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wird vorgesehen.

In der Summe entsteht durch den vorliegenden Plan der Innenentwicklung kein Wertedefizit. Die naturschutzfachlichen Belange werden nicht nachteilig berührt. Die Baurechte werden weder in der Fläche wesentlich verändert, noch die Versiegelungsgrade auf den Flächen erhöht. Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

#### ■ **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)

Als umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen sind im Planfall im Wesentlichen potentielle Belastungen aus landwirtschaftlichen (insb. Gerüche) und verkehrlichen (Lärm) Emissionsquellen im Umfeld zu benennen. Durch geeignete Maßnahmen wird sichergestellt, dass diese trotz ihrer räumlichen Nähe keine negativen Beeinträchtigungen des Menschen auslösen. Eine detaillierte Betrachtung der vorliegenden Immissionen sowie der hieraus ggf. notwendigen Schutzmaßnahmen findet sich in Kapitel 3.1.

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

Umweltbezogene Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter sind infolge des Planvorhabens nicht zu erwarten. Die auf Ebene des RROP als kulturelles Sachgut gesicherte Siedlungsstruktur wird durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt (siehe Kapitel 3.5).

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

Die Ausweisung von allgemeinen Wohngebietsflächen lässt keine besonders zu berücksichtigenden Emissionen erwarten. Diese traten auch bislang 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 die 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 Bebauungsplanänderung 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 und landschaftsbildbezogenen Belangen in Einklang gebracht werden.

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

#### Landwirtschaft: Tierhaltung

Im Umfeld des Änderungsbereichs finden sich mehrere landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung. Ein Betrieb an der L 16 liegt dabei dem Plangebiet unmittelbar gegenüber. Westlich grenzen weitläufige landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an.

Von landwirtschaftlichen Betrieben können – insbesondere wenn diese Tierhaltung betreiben – Emissionen ausgehen, die umliegende (Wohn-)Nutzungen beeinträchtigen. Aus diesem Grund kann die Einhaltung von Schutzabständen zwischen Anliegern und landwirtschaftlichen Betrieben erforderlich sein.

Im Plangebiet und im näheren Umfeld herrscht ein langjähriges Nebeneinander von aktiven Landwirtschaftsbetrieben und Wohnnutzungen, das auch zukünftig erhalten bleiben soll. Weder für die landwirtschaftlichen Betriebe noch die anderen Nutzungen sollen sich neue Einschränkungen ergeben.

Die Gemeinde hat aus diesem Grund ein Gutachten über die derzeitige Emissionssituation der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe erarbeiten lassen. In diesem wird der Bestand erfasst und eine Bewertung vorgenommen, ob die beiden Nutzungsarten verträglich nebeneinander untergebracht werden können<sup>9</sup>.

Das Gutachten zeigt auf, dass lediglich vom Betrieb *Mühlenstraße 62* (Milchvieh mit Nachzucht) für den Änderungsbereich relevante Emissionen ausgehen. Die erforderlichen Grenzwerte können dennoch fast im gesamten Plangebiet eingehalten werden.

Hinsichtlich der gebotenen Berücksichtigung von Erweiterungsmöglichkeiten benachbarter landwirtschaftlicher Betriebe bei der Ausweisung weist die Untersuchung darauf hin, dass der Immissionsgrenzwert der GIRL bereits an den vorhandenen Wohnhäusern erreicht bzw. überschritten ist. Alle berücksichtigten landwirtschaftlichen Betriebe sind also bereits in ihren Erweiterungsmöglichkeiten eingeschränkt.

Mit der Planung wird zwar eine Änderung der zulässigen Nutzungen innerhalb des Änderungsbereichs vorgenommen, jedoch keine grundlegend neue, an die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe heranrückende Bebauung ermöglicht. Einschränkungen bestehen bereits heute durch die in der Örtlichkeit entwickelte Situation; landwirtschaftliche Betriebe werden mit der Planung nicht weiter in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt. Die Belange des Immissionsschutzes können berücksichtigt werden (siehe Kapitel 3.1).

<sup>9</sup> TÜV NORD Umweltschutz: Gutachten zu Geruchsmissionen durch Tierhaltung im Rahmen der Bauleitplanung für ein Wohngebiet in Bunde, 09/2016

Landwirtschaft:  
Erschließung der  
westlichen  
Flächen

Die Erreichbarkeit der westlich gelegenen Acker- und Grünlandflächen wird durch die Aufnahme von Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg (privat)“ sichergestellt. Über diese, im bislang gültigen Plan noch als Grünfläche (Straßenverkehrsgrün) dargestellten Flächen kann landwirtschaftlicher Verkehr das Plangebiet in Ost-West-Richtung queren und alle anschließenden Areale erreichen. Alle im ursprünglichen Plan festgesetzten Flächen werden dabei übernommen, was den Besitzverhältnissen, der historisch bedingten Art der Erschließung und i. d. R. auch der tatsächlichen Flächennutzung entspricht.

Landwirtschaft:  
Flächen für  
landwirtschaft-  
liche Nutzungen

Die bislang westlich des Achterwegs ausgewiesenen Dorfgebiete (MD) werden im Zuge der Planänderung in allgemeine Wohngebiete umgewandelt. Die für Dorfgebiete prägende Eigenart, Flächen für landwirtschaftliche Betriebsstätten vorzuhalten, setzte sich in der Entwicklung des Gebiets nicht um. Es stehen keine Flächen zur Verfügung, auf denen sich zukünftig ein landwirtschaftlicher Betrieb entwickeln könnte. Aus diesem Grund soll eine Anpassung in Form der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets vorgenommen werden. Dies entspricht dem entstandenen Charakter des Baugebiets. Auch wenn damit potentiell für landwirtschaftliche Zwecke nutzbare Flächen entfallen, ergeben sich aufgrund der bereits eingetretenen Realnutzung keine Beeinträchtigungen für die Landwirtschaft.

Landwirtschaftliche Acker- bzw. Grünlandflächen werden durch die Planung nur in geringem Umfang auf einer deutlich untergeordneten Teilfläche ganz im Norden des Geltungsbereichs in Anspruch genommen. Bereits mit der 2. Änderung des Bebauungsplans wurde die betroffene Fläche auf Initiative des Flächeneigentümers als Dorfgebiet und damit als mögliches Bauland ausgewiesen (Angebotsplanung), so dass durch die Überplanung keine zusätzliche Fläche der Landwirtschaft entzogen wird, sondern lediglich eine Anpassung an die geänderten städtebaulichen Ziele der Kommune (Art der zulässigen baulichen Nutzung / zukünftige Ausweisung als allgemeines Wohngebiet) stattfindet.

Mit der Planaufhebung im Teilgeltungsbereich 2 fallen die dortigen Flächen in den planungsrechtlichen Außenbereich. Dies stellt die Fortführung der hier überwiegend stattfindenden landwirtschaftlichen Nutzungen sicher.

Es ist damit sichergestellt, dass für die örtliche Landwirtschaft in Folge der Änderung des Bebauungsplans keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Die Belange werden berücksichtigt.

Wirtschaft /  
Einzelhandel

Die Art der baulichen Nutzung wird von Dorf- (MD) und Mischgebieten (MI) in allgemeine Wohngebiete (WA) geändert. Die Gemeinde erachtet diese Einschränkung für gewerbliche Nutzungen als städtebaulich zielführend, da sich im Gebiet in den vergangenen Jahren keine tatsächliche Durchmischung eingestellt hat, sondern fast ausschließlich Wohnnutzungen umgesetzt wurden. Die einzige gewerbliche Nutzung (Büro und Lager für Pflanzenschutzmittel) ist aufgrund ihres nicht störenden Charakters auch in allgemeinen Wohngebieten zulässig. Es tritt damit keine Verschlechterung für den örtlichen Gewerbetreibenden ein. Vielmehr kann die Nutzungsänderung dazu beitragen, gewerbliche und Einzelhandelsnutzungen an anderen, zentraleren Standorten zu konzentrieren und damit zentrale Standortgemeinschaften zu stärken.

#### ■ Technische Ver- und Entsorgung

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

- Die Strom- und Gasversorgung wird durch die EWE sichergestellt.
- Die Wasserversorgung des Plangebietes ist durch Anschluss an das Netz des Wasserversorgungsverbandes Rheiderland gesichert.
- Die erforderliche Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt weiterhin über die entsprechenden privaten Anbieter.
- Der Brandschutz wird über die öffentliche Trinkwasserversorgung sichergestellt. Mit Schreiben vom 13.10.2016 teilt der Wasserversorgungsverband Rheiderland mit, dass der Grundsatz gemäß dem DVGW-Arbeitsblatt W406 von 48 m<sup>3</sup>/h bzw. 800 l/min für die im Umfeld des

Plangebiets vorhandenen Hydranten gewährleistet werden kann. An einzelnen Entnahmestellen können bei normaler Versorgungssituation bis zu 120 m<sup>3</sup>/h erreicht werden, was jedoch bedingt durch betriebsübliche Druckverluste (z. B. längere Trockenheit oder erhöhte Entnahme an anderen Stellen des Leitungssystems) nicht dauerhaft garantiert werden kann. Da der erforderliche Grundschutz gesichert ist, wird der Belang der Löschwasserversorgung hinreichend berücksichtigt.

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

#### Altlasten

Mit Schreiben vom 07.05.2018 teilt der Landkreis Leer mit, dass der Bereich der Mühle aufgrund seiner bisherigen Vornutzung als Verdachtsfläche einzustufen ist. Vor Beginn einer geplanten Baumaßnahme im Bereich der Verdachtsfläche ist zu prüfen, ob weitergehende Untersuchungen erforderlich sind. Der Erkundungsumfang ist mit dem Landkreis Leer als untere Bodenschutz- und Abfallbehörde abzustimmen.

Da lückenlose Informationen zur bestehenden und vergangenen Vornutzung bzw. zu Auffüllungen in vergangener Zeit für die einzelnen Grundstücke im Plangebiet nicht vorliegen, ist vor Beginn einer geplanten Baumaßnahme in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Bunde zu recherchieren, in wieweit eine Verdachtslage aufgrund der jeweiligen Vornutzung bzw. von Auffüllungen besteht.

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.

#### 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.

#### ■ Geologie

#### Erdfallgefährdung

Mit Schreiben vom 02.05.2018 teilt das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie mit, dass im Untergrund der Planungsfläche die geologischen Voraussetzungen für das Auftreten von Erdfällen aus dem Gipshut des Salzstockes Bunde gegeben sind. Im Planungsgebiet und in der Umgebung sind jedoch bisher keine Erdfälle bekannt. Die Planungsfläche wird daher in die Erdfallgefährdungskategorie 3 eingestuft (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4 – 24 110/2 -).

Für Bauvorhaben im Planungsgebiet wird empfohlen, bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen einzuplanen. Die Konstruktion geplanter Gebäude sollte so bemessen und ausgeführt werden, dass beim Eintreten eines Erdfalles nicht das gesamte Bauwerk oder wesentliche Teile davon einstürzen und dadurch Menschenleben gefährden können. Es ist nicht Ziel der Sicherungsmaßnahmen, Schäden am Bauwerk zu verhindern. Für vereinfachte konstruktive Bemessungen auf Grundlage der Erdfallgefährdungskategorie kann die als Anlage beigefügte Tabelle herangezogen werden. Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12

vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG ([www.lbeg.niedersachsen.de](http://www.lbeg.niedersachsen.de)) entnommen werden. Diese Stellungnahme des Landesbergamtes ersetzt jedoch keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.

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

#### Externe Erschließung

Das Plangebiet wird in Richtung Osten durch die *Mühlenstraße* (südlicher Abschnitt) bzw. durch die *Steinhausstraße* (nördlicher Abschnitt) begrenzt. Die Straße ist als Landesstraße 16 (L 16), Ortsdurchfahrt, klassifiziert. Das Plangebiet liegt damit verkehrlich günstig. Über die L 16 können sowohl innergemeindliche Ziele gut erreicht werden, als auch das überörtliche Verkehrsnetz.

Abb. 19 Externe Erschließung



#### Interne Erschließung

Innerhalb des Plangebiets verläuft der *Achterweg*, der an drei Stellen in die L 16 mündet.

Die Gemeinde Bunde beabsichtigt den Ausbau des *Achterwegs*, der sich derzeit als unbefestigte Schotterstrecke darstellt. Hierzu wurde durch ein Fachbüro ein Ausbauplan erstellt. Ziel ist es, den *Achterweg* mit einem vereinheitlichten Straßenquerschnitt auszubauen und zu befestigen. Da die jetzige Verkehrsparzelle teilweise eine Breite von weniger als vier Meter aufweist, soll über diese Maßnahme ein ausreichend dimensionierter Straßenraum geschaffen werden, der eine sichere und zweckmäßige Erschließung des Gebiets ermöglicht.

#### Überplanung privater Grundstücksflächen

Auf Grundlage der erfolgten Ausbauplanung werden Straßenverkehrsflächen festgesetzt, die in einem Abschnitt geringfügig über die bisherige Straßenverkehrsparzelle hinausreichen. Hierdurch werden zu untergeordneten Teilen private Grundstücksflächen überplant und als zukünftig öffentliche Flächen festgesetzt.

Mit der angepassten Festsetzung der Straßenverkehrsfläche bringt die Gemeinde ihr Ziel zum Ausdruck, die betroffenen Areale von Bebauung freizuhalten, um die erforderliche Erschließung herstellen zu können. Entsprechend werden auch die Baugrenzen auf den angrenzenden Grundstücken einheitlich angepasst.

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

Bebauungspläne lösen keine enteignungsrechtliche Vorwirkung aus. Jedoch gestalten sie das Eigentum unmittelbar, indem sie die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Nutzungen innerhalb ihrer Geltungsbereiche – und damit auf den hiervon erfassten Grundstücken – regeln. Die Auswirkungen der Bauleitplanung auf die hervorgehobene Position des Grundeigentums bedürfen daher stets der Rechtfertigung durch entsprechend gewichtige Allgemeinwohlbelange.

Im vorliegenden Planfall erfolgt die Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche nach RAST, Ausgabe 2006, mit der Fahrbahn-Mindestbreite von 4,5 m. Auf Privatgrund ist eine fremdnützige Überplanung von insgesamt ca. 30 m<sup>2</sup> privater Flächen auf insgesamt vier Grundstücken vorgesehen. Mit dieser Festsetzung

- wird eine verkehrssichere Durchfahrtsmöglichkeit für den zur Sicherstellung der Gefahrenabwehr und öffentlichen Daseinsvorsorge notwendigen Kraftfahrzeugverkehr geschaffen. Dies ist ein gewichtiger öffentlicher Belang. Demgegenüber haben die privaten Eigentumsinteressen zunächst ein eher geringes Gewicht;
- wird ein gesetzliches Vorkaufsrecht der Gemeinde nach § 24 (1) Nr.1 BauGB begründet,
- können Entschädigungs- bzw. Übernahmeansprüche nach den §§ 39 ff. BauGB entstehen,
- und werden Nutzungsbeschränkungen nach § 32 BauGB ausgelöst.

Bei der Inanspruchnahme von Grundeigentum ist zunächst dem Grundsatz des geringstmöglichen Eingriffs (Verhältnismäßigkeitsprinzip) Geltung zu verschaffen. Es muss stets geprüft werden, ob es ein milderes Mittel gibt, dass zur Zweckerreichung geeignet ist und den/die privaten Flächeneigentümer weniger belastet. Als milderes Mittel ist es stets anzusehen, wenn das Planvorhaben gleich gut auch auf den Grundstücken der öffentlichen Hand verwirklicht werden kann. Die Überplanung von Grundstücken privater Eigentümer kann abwägungsfehlerhaft sein, wenn dafür im Rahmen der planerischen Konzeption gleich geeignete Grundstücke der öffentlichen Hand zur Verfügung stehen.

Aufgrund der räumlich stark begrenzten Situation bestehen keine Möglichkeiten, ausschließlich öffentliche Flächen für die Straßenplanung in Anspruch zu nehmen. Die bestehende (gemeindliche) Straßenparzelle wird bereits vollständig genutzt, weist aber für einen zeitgemäßen und ausreichend dimensionierten Erschließungsausbaue an der betroffenen Engstelle keine genügende Breite auf. Der Ausbauplan erfasst deshalb in dem Maße private Grundstücke, wie dies für die Herstellung eines einheitlichen Straßenquerschnitts unbedingt erforderlich ist. Der Grundsatz des geringstmöglichen Eingriffs wird dabei beachtet. Alternativen bestehen nicht oder würden nur einzelne Eigentümer stärker belasten, was im Sinne der Gleichbehandlung vermieden werden soll.

Die Gemeinde ist sich mit allen 4 betroffenen Grundstückseigentümern inzwischen über den Ankauf der betroffenen Flächen einig. Zudem hat die Gemeinde inzwischen das Flurstück 46/4 erworben, das nun als Verkehrsfläche festgesetzt wird. Mit Erlass des Bebauungsplans und der Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche hat sie jedoch auch die Möglichkeit, ein Vorkaufsrecht nach § 24(1) Nr. 1 BauGB für den Erwerb der bislang in Privatbesitz befindliche Fläche auszuüben. Sollte dies scheitern, wird die Kommune die weiteren Möglichkeiten bis ggf. zur Enteignung nach §§ 85 ff. BauGB prüfen, um den öffentlichen Nutzungszweck umsetzen zu können.

Auch wenn es sich mit den wenigen m<sup>2</sup> um einen räumlich untergeordneten Flächenanteil handelt, ist dieser aufgrund der beengten örtlichen Verhältnisse für einen ordnungsgemäßen und ausreichend bemessenen Straßenausbau von sehr hoher Bedeutung. Im öffentlichen Interesse gewichtet die Gemeinde die so ausgelösten Beeinträchtigungen für den privaten Grundstückseigentümer geringer, als der angestrebte und erforderliche Ausbau des *Achterwegs* und die damit einhergehende Verbesserung für den Anliegerverkehr und die Erschließung.

Da die planerische Lösung des Engpasses über 4 Grundstücke relativ gleichmäßig erfolgt, wird auch dem Grundsatz der gerechten Lastenverteilung entsprochen.

Abb. 20 Geplanter Ausbau des Achterwegs (Ausschnitt), Ing.-Büro für Bau und Verkehrswesen A. Korten, Stand 12/2015

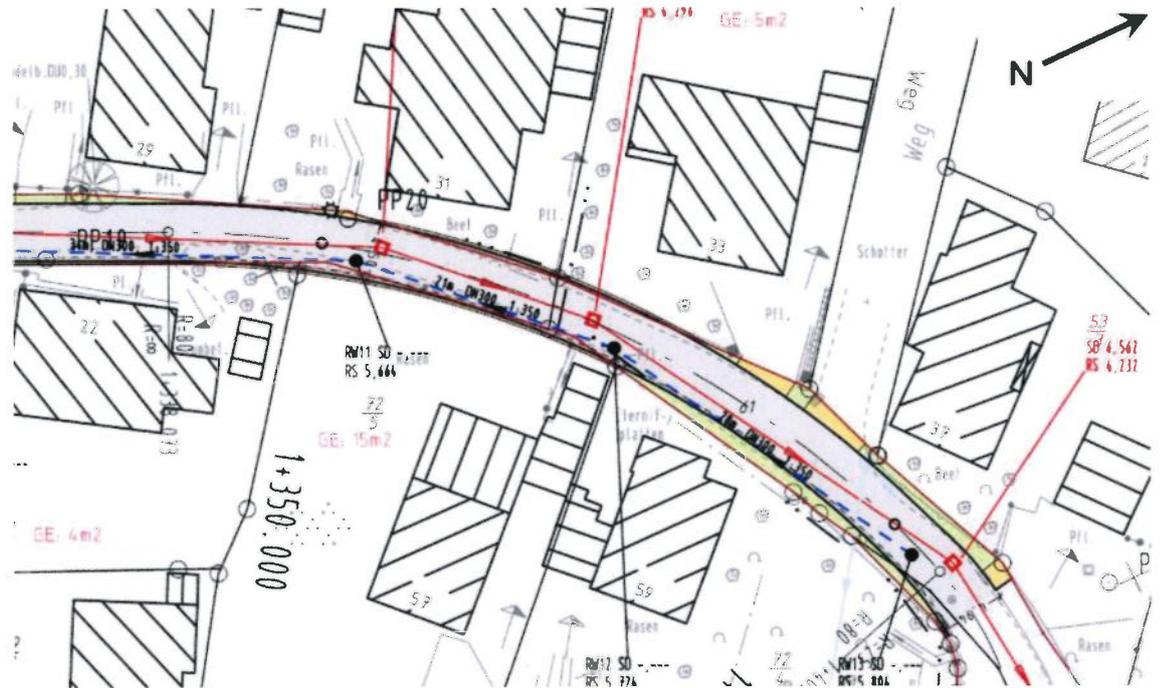
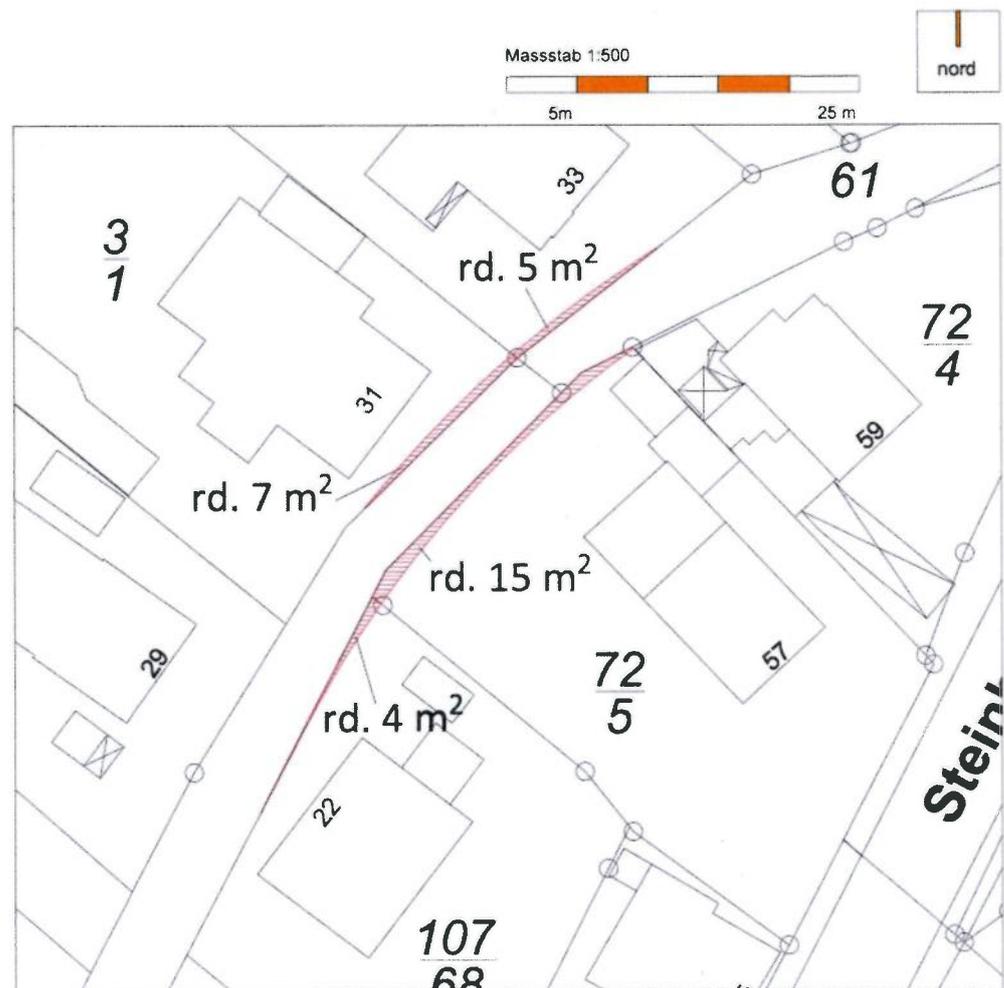
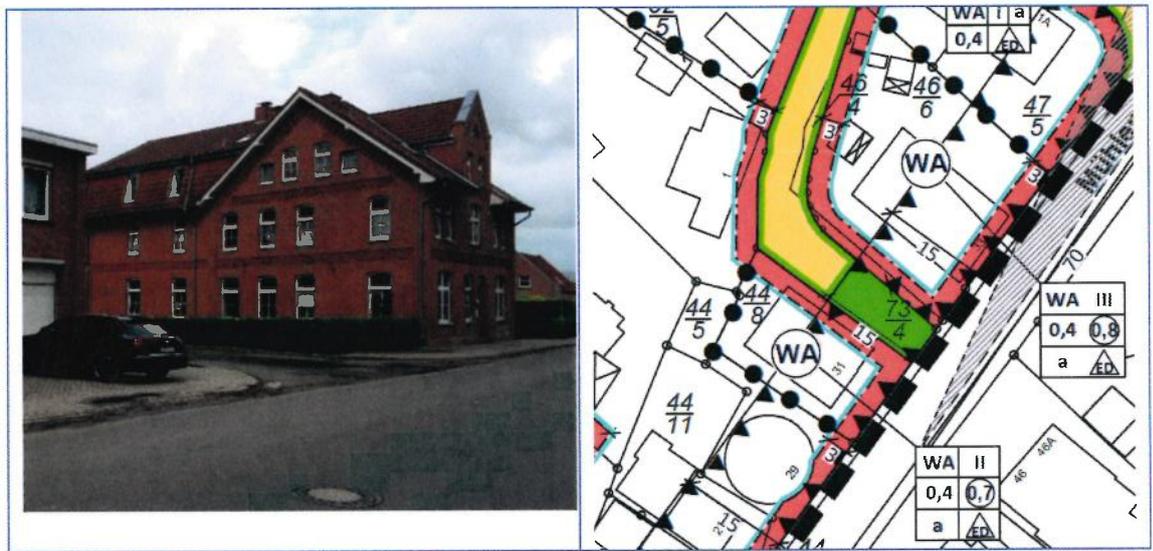


Abb. 21 Erforderliche Erweiterungsflächen für den Ausbau des Achterwegs



Die Ausbauplanung sieht zudem vor, die Zahl der Anbindungspunkte an die *Mühlenstraße* von drei auf zwei zu verringern. Bislang besteht eine Zufahrtsmöglichkeit zwischen den Grundstücken *Mühlenstraße* 31 und 33, Diese soll nach dem Ausbau nicht weiter der Gebietserschließung dienen. Die innere Erschließung wird hier zukünftig in einer Wendemöglichkeit münden, der innerhalb der bestehenden Verkehrsparzelle angelegt werden kann. Hintergrund sind die schlechten Sichtverhältnisse bei der Ausfahrt aus dem *Achterweg* in die *Mühlenstraße*. Die zwischen den Grundstücken Achterweg 1a/b und 2 gelegene Zufahrt im südlichen Plangebiet bleibt erhalten. Diese liegt räumlich günstiger, da die Bebauung im Einmündungsbereich ausreichend weit zurückspringt und somit bessere Sichtverhältnisse sichergestellt sind. Im Zuge des geplanten Ausbaus werden die entsprechenden baulichen Maßnahmen umgesetzt. Der ehemalige Anbindungsbereich der südlichsten Zufahrt wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Abb. 22 Überplante Zufahrt im Süden des Plangebiets / geplante Festsetzung



Die interne Erschließung wird durch den mit der Planung vorbereiteten Ausbau verbessert. Es wird ein für die Größe und Lage der Siedung ausreichender Straßenraum geschaffen, die durch die stellenweise Aufweitung und Querschnittsangleichung gegenüber der jetzigen Situation deutlich besser in der Lage ist, die Erschließung der Bauflächen sicherzustellen. Mit dem Wegfall der südlichen Zufahrt können die Belange der Verkehrssicherheit entlang der Landesstraße 16 weiter verbessert werden.

Wirtschaftswege  
(privat)

Entsprechend der über die Jahre etablierten Wegeverbindungen werden zusätzlich zur regulären Erschließung des Anliegerverkehrs Querungen für den landwirtschaftlichen Verkehr in Ost-West-Richtung in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese wurden bislang als Straßenverkehrsgrün festgesetzt, was im Zuge der Neuaufstellung redaktionell in Form von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung überführt wird. Wie bisher dienen diese Flächen als direkte Verbindung für die östlich der L 16 liegenden Höfe in Richtung der westlich des Plangebiets beginnenden landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Verkehrs-  
entwicklung

Da das Plangebiet bereits heute zu weiten Teilen bebaut ist und sich die Neuausweisungen an den bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen sowie dem Bestand orientieren, ist nicht mit dem Entstehen von Nutzungen zu rechnen, die in erheblichem Maße zusätzliche Verkehrsbewegungen generieren. Zwar sind vereinzelte Neubauvorhaben nicht ausgeschlossen, größere und zusammenhängende neue Wohngebiete werden aber nicht geplant. Mit dem Wegfall der Mischgebietsfestsetzungen entlang der *Mühlenstraße* wird die Zahl potentieller Verkehrsbewegungen sogar minimiert. Bei einem normalerweise im Ausgleich vorgesehenen Verhältnis von gewerblichen und Wohnnutzungen wäre hier von deutlich mehr Ziel- und Quellverkehr auszugehen (Kunden-, Liefer- und Beschäftigtenverkehre). Das Erschließungssystem einschließlich der umliegenden Straßen ist damit ausreichend dimensioniert. Es ist nicht davon auszugehen, dass es in Folge der Planungen zu solchen Veränderungen des Verkehrsaufkommens kommt, dass grundlegende Anpassungen des Erschließungssystems notwendig werden.

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

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

#### Rüstungsaltslasten

Hinweise auf das Vorkommen von Rüstungsaltslasten 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. Gegenüber der bereits heute planungsrechtlich festgesetzten Situation sind in den Grundzügen nur untergeordnete Änderungen zu erwarten.

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

#### Hochwasser- schutz

Für den Hochwasserschutz bedeutsame Flächen wie festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind innerhalb des Plangebiets und umgebend nicht verzeichnet. Belange des Hochwasserschutzes werden von der Planung nicht berührt.

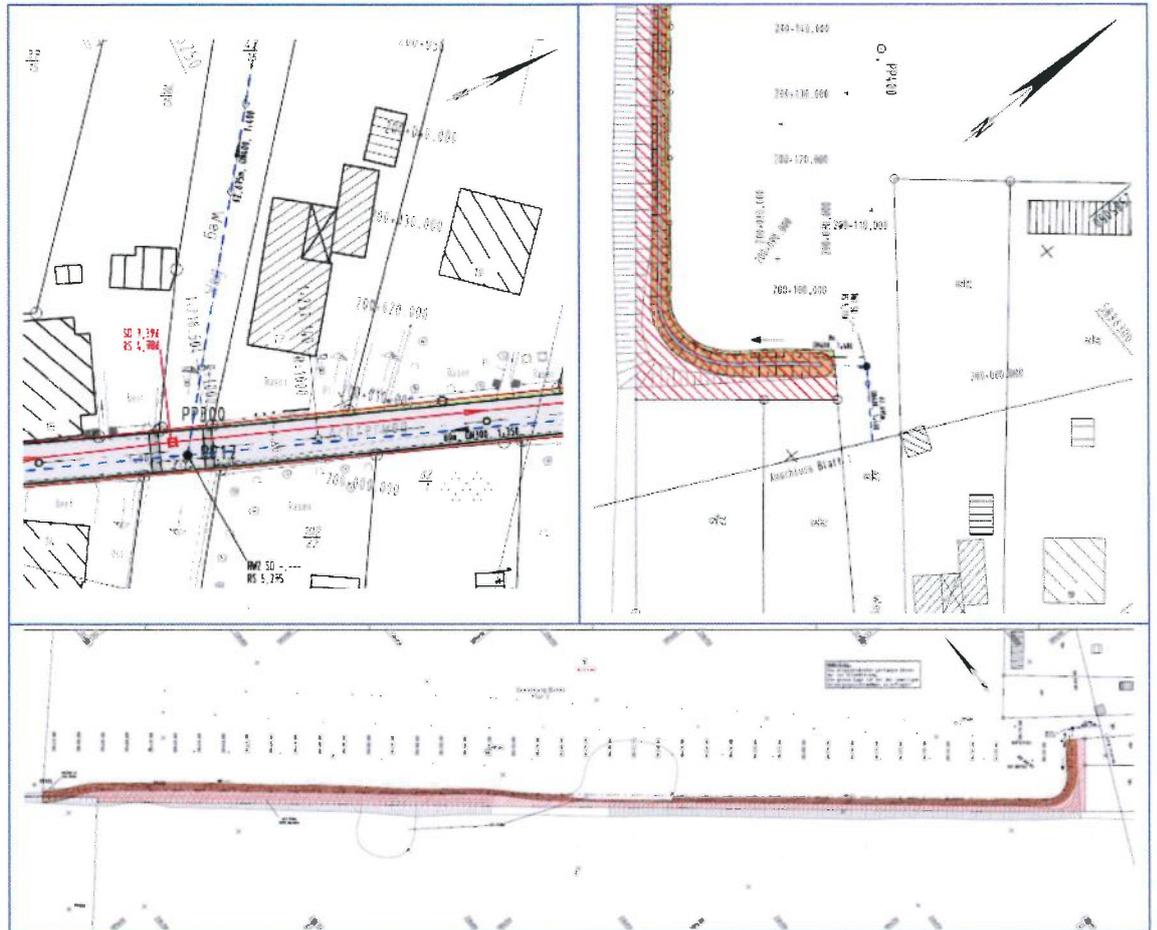
#### Oberflächen- entwässerung

Der Änderungsbereich weist bereits heute zu überwiegenden Teilen eine Bebauung und damit Bodenversiegelungen auf. Die GRZ ist auf 0,4 festgesetzt, was eine 40%ige Versiegelung der Grundstücke zulässt. Dieser Wert wird auch in Folge der Änderung beibehalten. Die Überschreitungen dieses Wertes nach § 19 (4) BauNVO durch Garagen, Nebenanlagen u. ä. sind zulässig (entspricht einer maximalen Grundstücksnutzung von 60%).

Eine problemlose und ordnungsgemäße Ableitung anfallenden, unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet kann über die Beseitigung auf den Grundstücksflächen erzielt werden.

Durch den Ausbau und die damit einhergehende Versiegelung des bislang nur als Schotterstraße ausgebauten Achterwegs werden ergänzende Maßnahmen der Oberflächenwasserbewirtschaftung erforderlich. Grundsätzlich ist vorgesehen, das auf den Straßenverkehrsflächen anfallende Wasser zu sammeln und es dann in Richtung Westen über einen neu auszubauenden Grabenabschnitt der Vorflut zuzuführen. Die Art und der erforderliche Umfang der Maßnahmen sind dabei auf Ebene der Ausbauplanung detailliert abgearbeitet worden. Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche ist ausreichend dimensioniert, um alle erforderlichen Einrichtungen und Anlagen, etwa Regenwassersammelkanäle usw., darin unterzubringen. Zur Sicherung der Ableitung des Wassers in Richtung Westen wird außerdem ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Öffentlichkeit für die Ableitung anfallenden Oberflächenwassers und zugehörige Unterhaltungsmaßnahmen auf einem der im Plan festgesetzten privaten Wirtschaftswege ausgesprochen. Die auf den westlich angrenzenden, landwirtschaftlichen Flächen erforderlichen Maßnahmen der Wasserwirtschaft (Herstellung eines Grabens mit Anschluss an die Vorflut) wurden durch die Gemeinde erarbeitet. Die erforderliche wasserbehördliche Plangenehmigung wurde vom Landkreis Leer am 12.03.2018, Az. III/68-Sier-8/1-31/18-PG-1213/2017, erteilt. Auf Ebene der Bauleitplanung ist ein ordnungsgemäßer Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser sichergestellt.

Abb. 23 Geplante Anschlussstelle für eine Regenwasserableitung in Richtung Westen (Vorplanung)



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

Die Ausweisung allgemeiner Wohngebietsflächen leistet immer einen Beitrag zur Schaffung eines ausreichend großen, nachfrageorientierten Wohnungsangebots einer Gemeinde. Damit kann die Planung auch einen Beitrag dazu leisten, hinreichend Wohnraum für Flüchtlinge oder Asylbegehrende vorzuhalten.

Konkrete Projekte sind innerhalb des Plangebiets nicht vorgesehen, auch, da es sich im Wesentlichen um eine bestandsichernde Maßnahme handelt. Die Belange werden daher nicht direkt berührt.

## 4 Inhalte des Bebauungsplans

### 4.1 Darlegung der Inhalte des Bebauungsplans

Als Art der baulichen Nutzung werden **allgemeine Wohngebiete (WA)** festgesetzt.

Wie schon in der 3. Änderung des Bebauungsplans enthalten, werden **Tankstellen ausgeschlossen**. Tankstellen benötigen in aller Regel einen gesteigerten Flächenbedarf und lösen Kunden- und Lieferverkehre aus. In dem kleinteilig entwickelten, durch Bestand geprägten Gebiet finden sich keine Flächen, die ausreichend dimensioniert und für eine konfliktfreie Entwicklung geeignet sind (siehe textliche Festsetzung § 2).

Die Festsetzung der **Grundflächenzahl (GRZ)** wird aus dem Bestandsplan übernommen. Der hier festgesetzte Wert von einer **GRZ 0,4** hat sich als zielführend erwiesen und ermöglicht eine gute Ausnutzung der Grundstücke.

Die bislang offene Bauweise wird in eine **abweichende Bauweise (a)** geändert. Gebäude sind wie bisher in offener Bauweise zu errichten, dürfen jedoch zukünftig **maximal eine Länge von 25 m** aufweisen. Dies entspricht den Bestandsgebäuden und der städtebaulichen Absicht der Gemeinde, die entstandene Kleinteiligkeit des Gebiets auch zukünftig beibehalten zu wollen (siehe textliche Festsetzung § 3). Gebäude, die eine Länge von 25 m überschreiten, genießen Bestandsschutz. Gebäude dürfen zudem nur in Form von **Einzel- und Doppelhäusern** errichtet werden.

Die **maximal zulässige Zahl von Vollgeschossen** wird für den überwiegenden Teil des Plangebiets auf I begrenzt. Bislang waren II-geschossige, auf einer Fläche auch III-geschossige Gebäude zulässig, was jedoch bis auf wenige Ausnahmen nicht umgesetzt wurde. Um der eingetretenen Entwicklung zu entsprechen und den Charakter des Gebiets zu schützen, wird die Reduzierung auf I Vollgeschoss als städtebaulich zielführend erachtet. Für die Grundstücke, auf denen entsprechend vorherigen Planungsrechts größere Gebäude entstanden, werden die bislang bestehenden Werte beibehalten. Beeinträchtigungen für die Eigentümer werden so nicht ausgelöst. Für die Baufelder, auf denen auch zukünftig eine II- bzw. III-Geschossigkeit zulässig ist, wird zudem die bislang gültige **Geschossflächenzahl (GFZ)** von **0,7 bzw. 0,8** beibehalten. Somit ist sichergestellt, dass das Entstehen punktueller, überdimensionierter Nachverdichtungsvorhaben ausgeschlossen ist.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird über **Baugrenzen** definiert. Gegenüber Straßenverkehrsflächen und Wirtschaftswegen halten diese einen Abstand von 3 Metern ein, nur auf der nördlichsten Teilfläche wird entlang der *Steinhausstraße (L16)* der Abstand von 6 Metern aus der 2. Änderung des B-Plans übernommen. Vereinzelt werden rückwärtige Bestandsgebäude (im Norden und Süden des Plangebiets) gesondert gesichert. Auf der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche an der nördlichen Plangebietsgrenze wird der Bauteppich gegenüber der 2. Änderung des Bebauungsplans geringfügig reduziert (nördlich/westlich). Weiterhin soll hier die Möglichkeit vorgehalten werden, zwei bis vier Baugrundstücke zu entwickeln. Die Erschließung kann – wie bisher vorgesehen – über private Zufahrten erfolgen. In Anbetracht der vorhandenen Baustruktur und festgesetzten Baufenster wird im Sinne einer kleinteiligen Innenverdichtung das Baufenster der Flurstücke 63 und 64 bis zur Höhe der rückwärtigen Baugrenze Mühlenstraße 25a ausgedehnt.

Außerhalb der Baugrenzen gelegene Gebäude bzw. Gebäudeteile genießen Bestandsschutz. Hierbei gilt, dass bei Gebäuden, die von der Baugrenze durchschnitten werden, diese immer dann einzuhalten ist, wenn Neubauten erstellt oder erhebliche Umbauten vorgenommen werden. Erhebliche Umbauten sind solche, die nicht der Werterhaltung, sondern der Wertsteigerung des Gebäudes dienen. Reparatur- und unerhebliche Umbauarbeiten können im Rahmen des Bestandsschutzes ohne Rücksicht auf die Baugrenze ausgeführt werden. 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 (§ 9 (1) BauGB) (siehe textliche Festsetzung § 7).

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 § 4).

Der *Achterweg* wird als **Straßenverkehrsfläche** festgesetzt. Dabei wird diese stellenweise über die Straßenparzelle hinaus erweitert. Entsprechend den Abgrenzungen des Ausbauplans der Gemeinde sollen so alle für einen Straßenausbau in ausreichender Breite erforderlichen Flächen mit der Ausweisung einer Straßenverkehrsfläche versehen werden. Hierdurch kann die Gemeinde sicherstellen, dass die für eine Angleichung des Straßenquerschnitts benötigten Flächen nicht für

Überbaubare  
Fläche

Verkehrsflächen

andere Zwecke in Anspruch genommen werden und der bislang abschnittsweise stark verengte Achterweg in angemessener Weise erweitert werden kann.

In den Einmündungsbereichen in die *Mühlenstraße/Steinhausstraße* werden **Sichtdreiecke** mit einer Schenkellänge von je 70 m berücksichtigt. Die Baugrenzen in den Einmündungsbereich sind an diese angepasst.

Die landwirtschaftlich genutzten Wege, bislang als Straßenverkehrsgrün festgesetzt, werden in **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg (privat)“** überführt. Dieses Vorgehen wurde bereits in der 2. Änderung des Bebauungsplans für eine Teilfläche im Norden des Gebiets gewählt und entspricht aus Sicht der Gemeinde besser der tatsächlichen Nutzung. In Hinblick auf den Ausbau oder die Nutzungsintensität sind keine Veränderungen zu erwarten, es handelt sich um eine Korrektur aus planungsrechtlicher Sicht.

Geh-, Fahr- und  
Leitungsrechte

Für einen der festgesetzten Wirtschaftswege (Flurstück 42/16, Flur 2, Gemarkung Bunde) wird ergänzend ein **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** Nr. 1 zu Gunsten der Gemeinde Bunde ausgesprochen. Es dient der Ableitung anfallenden Oberflächenwassers sowie den zugehörigen Unterhaltungsmaßnahmen. So wird sichergestellt, dass entsprechend der Planung zum Ausbau des Achterwegs eine Ableitung des hier anfallenden Oberflächenwassers in die westlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen möglich ist, von wo dieses über einen Graben der Vorflut zugeführt werden soll. Auf Ebene des Planungsrechts ist damit innerhalb des Änderungsbereichs die Oberflächenentwässerung gesichert. Die weiteren, zum Teil auch außerhalb des Plangebiets liegenden Maßnahmen wurden von der Gemeinde in einem gesonderten wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren bearbeitet und über eine Aufnahme ins Grundbuch abgesichert.

Öffentliche  
Grünfläche

Im südlichen Plangebiet wird eine **Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Straßenverkehrsgrün** ausgewiesen. Es handelt sich um die ehemals südlichste Zufahrt des Achterwegs auf die *Mühlenstraße*, die aus Gründen der Verkehrssicherheit (schlechte Einsehbarkeit durch die angrenzende Bebauung) nicht länger als solche erhalten bleiben soll. Im Zuge des Ausbaus des Achterwegs ist auf der angrenzenden Verkehrsfläche die Schaffung eines Wendehammers vorgesehen. Die verbleibende Fläche wird als Grünfläche erhalten. Eine Querbarkeit für Fußgänger und Radfahrer wird jedoch aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht vorgesehen.

Fläche für  
Versorgungs-  
anlagen  
Immissionsschutz

Im Süden des Plangebiets wird eine **Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität)** ausgewiesen. Es handelt sich hier um eine bestehende Trafostation, die so weiterhin gesichert wird.

Aus Gründen des **Immissionsschutzes** werden entlang der *Mühlenstraße/Steinhausstraße* passive Maßnahmen des Schallschutzes ausgewiesen, die den Lärmpegelbereichen II und III gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, entsprechen

Durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung von Misch- zu allgemeinen Wohngebieten steigt der Schutzanspruch der hier gelegenen Nutzungen. Mit der Nachbarschaft zur L 16 besteht eine Lärmquelle (Verkehrslärm), die zwar nicht übermäßig stark befahren ist, jedoch zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse trotzdem die Ausweisung von Lärmpegelbereichen erforderlich macht. Die getroffenen Festsetzungen entsprechen den Empfehlungen einer schalltechnischen Untersuchung, die in Kenntnis der aktuellen Anzahl von Verkehrsbewegungen und den Planzielen geeignete Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der geplanten Wohnbebauung aufzeigt. Hierdurch ist sichergestellt, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können. Die Festsetzung betrifft vornehmlich Neubauten bzw. wesentliche Umbauten an Gebäuden. Die bereits errichteten Gebäude genießen Bestandsschutz (siehe textliche Festsetzung § 5).

## 4.2 Textliche Festsetzungen im Überblick

### § 1 Räumliche Abgrenzung

#### § 1.1 Teilgeltungsbereich 1

Die textlichen Festsetzungen § 2 - § 7 gelten für den Teilgeltungsbereich 1.

#### § 1.2 Teilgeltungsbereich 2

Die innerhalb des Teilgeltungsbereichs 2 bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 02.16 „Mühlenstraße“ einschließlich aller Änderungen werden aufgehoben. Zukünftig richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben auf den durch den Teilgeltungsbereich 2 erfassten Flächen nach § 35 BauGB.

### § 2 Art der baulichen Nutzung

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans wird folgende, für allgemeine Wohngebiete ausnahmsweise zulässige Nutzung:

- Tankstellen (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 4 (3) Nr. 5 BauNVO).

### § 3 Abweichende Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Gebäude mit einer max. zulässigen Gebäudelänge (maßgeblich Außenwand) bis 25,0 m (§ 9 (1) BauGB i. V. m. § 22 (4) BauNVO). Grundsätzlich gilt die offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO).

### § 4 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).

### § 5 Immissionsschutz

Für die Lärmpegelbereiche auf Basis der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe November 1989) gilt:

Lärmpegelbereich III:

An allen der Landesstraße „Mühlenstraße (L 16)“ zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB III gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeile 3 entsprechen. An allen der „Mühlenstraße“ abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den LPB II DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeile 2, entsprechen.

Lärmpegelbereich II:

An allen der Landesstraße „Mühlenstraße (L 16)“ zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB II gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeile 2 entsprechen.

Allgemein gilt:

- a) Die Anforderungen an den passiven Schallschutz können verringert werden, wenn rechnerisch nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind Dies gilt

insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudefronten.

- b) Sind in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen, kann es bei geöffneten Fenstern zu Schlafstörungen kommen. In diesem Fall ist durch den Einbau schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.
- c) Die Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) innerhalb der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind auf der der „Mühlenstraße“ abgewandten Gebäudefront anzuordnen oder durch massive bauliche Anlagen mit einer Mindesthöhe von  $h = 2$  m gegen den Verkehrslärm zu schützen.

## § 6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht Nr. 1 wird zugunsten der Gemeinde Bunde für die Ableitung anfallenden Oberflächenwassers sowie zugehörige Unterhaltungsmaßnahmen ausgesprochen.

## § 7 Erweiterter Bestandsschutz

Umbau- und Erweiterungsmöglichkeiten für die bereits bestehenden, (teilweise) außerhalb der neu festgesetzten Bauteppiche liegenden Bauwerke sind insoweit möglich, als sie einer funktionsgerechten Nutzung im Rahmen des Bestandes dienen. Sie dürfen die bestehende Gebäudekubatur zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.16 um maximal 50 cm überschreiten. Eine wertmäßige Verbesserung und Modernisierung dieser Anlagen steht dem Bestandsschutz nicht entgegen (§ 9 (1) BauGB).

## 4.3 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen

### Nachrichtliche Übernahmen

**Baudenkmale** – Die Gebäude Mühlenstraße 21, 38, 42, 50 und 62 sowie Steinhausstraße 3 werden im Verzeichnis der Baudenkmale gem. § 3 NDSchG (Stand: 18.03.2010) geführt. Es handelt sich um Einzeldenkmale gem. § 3 (2) NDSchG. Sie liegen außerhalb des Änderungsbereichs und werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

**Wallhecken** – Im nördlichen Plangebiet wie auch innerhalb des Teilgeltungsbereichs 2 bestehen Wallhecken. Diese genießen nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i. V. m. § 22 des Nds. Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) besonderen Schutz. Dieser gilt auch ohne gesonderte planungsrechtliche Festsetzungen und innerhalb des Aufhebungsbereichs.

### 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, Georgwall 1-5, 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.

Der **Bereich der Mühle** ist aufgrund seiner bisherigen Vornutzung als Verdachtsfläche einzustufen. Vor Beginn einer geplanten Baumaßnahme im Bereich der Verdachtsfläche ist zu

prüfen, ob weitergehende Untersuchungen erforderlich sind. Der Erkundungsumfang ist mit dem Landkreis Leer als untere Bodenschutz- und Abfallbehörde abzustimmen.

**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.

**Erdfallgefährdung** – Das Plangebiet ist gemäß den Angaben des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie in die Erdfallgefährdungskategorie 3 eingestuft (Gipshut des Salzstockes Bunde). Die Konstruktion geplanter Gebäude sollte so bemessen und ausgeführt werden, dass beim Eintreten eines Erdalles nicht das gesamte Bauwerk oder wesentliche Teile davon einstürzen und dadurch Menschenleben gefährden können.

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

**Landesstraße** – Von der Landesstraße 16 (Mühlenstraße) gehen Emissionen aus. Für neu geplante Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich eines Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

**Sichtdreiecke** – Innerhalb der verzeichneten Sichtdreiecke sind bauliche Anlagen und Bewuchs sowie sonstige sichtversperrende oder sichtbehindernde Nutzungen, soweit sie 0,80 m über der Mitte der fertigen Erschließungsstraße liegen, nicht zulässig.

**Immissionen landwirtschaftlicher Flächen und Betriebsweisen** – Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftliche Flächen und dörflich genutzte landwirtschaftliche Lagen. Bei der Bearbeitung der Flächen und Betriebsweisen entstehen Immissionen in Form von Geräuschen, Gerüchen und Stäuben, die auch auf das Plangebiet einwirken. Diese Immissionen sind jedoch unvermeidbar, im ländlichen Raum ortsüblich und müssen von den Anwohnern toleriert werden.

Es wird auf die kleinräumige Vorbelastung infolge von Geruchsimmissionen westlich der landwirtschaftlichen Betriebsstelle Mühlenstraße 62 hingewiesen. Der zulässige Geruchsimmissionswert im nächstgelegenen allgemeinen Wohngebiet von 10 % der Jahresstunden wird dort rechnerisch bis zu 2 % überschritten. Nach gerechter Abwägung aller Belange, insbesondere aufgrund der geringen Höhe der Überschreitung, der Prägung der Umgebung und des Ortsteiles durch die Landwirtschaft hält die Gemeinde Bunde diese Überschreitung für noch vertretbar.

**Informationsgrundlagen** – Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften – speziell DIN 18 005, DIN 4109) können bei der Gemeinde Bunde im Rathaus eingesehen werden.

**Teilaufhebung** – Mit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes werden die entgegenstehenden Regelungen in den entsprechenden Teilbereichen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 02.16 „Mühlenstraße“ (1981), 1. Änderung (2001), 2. Änderung (2005) sowie 3. Änderung (2014) außer Kraft gesetzt.

## Rechtsgrundlagen

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

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, S. 46), die zuletzt durch Gesetz vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88) geändert worden ist
NKomVG	Nds. Kommunalverfassungsgesetz vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.10.2019 (Nds. GVBl. S. 309) geändert worden ist

## 5 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

## Städtebauliche Übersichtsdaten

<b>Größe des Teilgeltungsbereichs 1 (gerundet)</b>	<b>49.150 m<sup>2</sup></b>
Allgemeines Wohngebiet (WA)	41.500 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	3.300 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg	4.000 m <sup>2</sup>
Versorgungsflächen Elektrizität	250 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen	100 m <sup>2</sup>
<b>Größe des Teilgeltungsbereichs 2 (gerundet)</b>	<b>20.950 m<sup>2</sup></b>
<i>Aufhebung der bestehenden Festsetzungen</i>	-
<b>Größe des Plangebiets insg. (gerundet)</b>	<b>70.100 m<sup>2</sup></b>

## Zeitlicher Überblick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
05.10.2015	Aufstellungsbeschluss (VA)	§ 2 (1) BauGB
22.03.2018	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB
- entfällt -	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 (1) BauGB
05.04.2018 – 04.05.2018	Öffentliche Auslegung des Planes	§ 3 (2) BauGB
03.04.2018 – 07.05.2018	Behördenbeteiligung	§ 4 (2) BauGB
10.10.2019 – 11.11.2019	Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 4a (3) BauGB
09.10.2019 – 15.11.2019	Erneute Beteiligung der Behörden	§ 4a (3) BauGB
19.12.2019	Satzungsbeschluss	§ 10 (1) BauGB

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

## Durchführung der Planungen

Das Plangebiet ist zu überwiegenden Teilen langjährig bebaut. Größere, zusammenhängende Bauflächen stehen nicht zur Verfügung. Es besteht infolge der Planung jedoch die Möglichkeit der Umsetzung von Nachverdichtungs- und Umbauvorhaben. Ein Ausbau des *Achterwegs* ist von der Gemeinde vorgesehen und wird zeitnah erfolgen.

### Anlagen

- TÜV NORD Umweltschutz: Gutachten zu Geruchsmissionen durch Tierhaltung im Rahmen der Bauleitplanung für ein Wohngebiet in Bunde, Auftrag-Nr.: 8000658638 / 116IPG116, Hamburg, 05.09.2016
- Schalltechnische Stellungnahme für den Bebauungsplan Nr. 02.16 „Mühlenstraße 4. Änderung in Bunde / Verkehrslärm, Bericht-Nr. 4393-19-L1, erstellt durch Ingenieurbüro für Energietechnik und Lärmschutz IEL, Aurich, 14.08.2019
- Berichtigung des Flächennutzungsplans



**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 19.12.2019 beschlossen.

Bunde, den **19.12.2019**

  
Bürgermeister

