

Verfahren

Bebauungsplan Nr. 02.42 „Erweiterung Gewerbegebiet Bunde-West“, Ortschaft Bunde

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der jeweils zurzeit geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Bunde den Bebauungsplan Nr. 02.42 „Erweiterung Gewerbegebiet Bunde-West“ in der Ortschaft Bunde, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, am als Satzung beschlossen.

Bunde, den SIEGEL Uwe Sap/Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 02.42 „Erweiterung Gewerbegebiet Bunde-West“ in der Ortschaft Bunde beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bunde, den Uwe Sap/Bürgermeister

Veröffentlichung

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 02.42 „Erweiterung Gewerbegebiet Bunde-West“ in der Ortschaft Bunde mit der Begründung sowie die umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen und wurde im gleichen Zeitraum auf der Internetseite der Gemeinde Bunde eingestellt.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden ortsüblich bekannt gemacht.

Bunde, den Uwe Sap/Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bunde hat den Bebauungsplan Nr. 02.42 „Erweiterung Gewerbegebiet Bunde-West“ in der Ortschaft Bunde nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bunde, den Uwe Sap/Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 02.42 „Erweiterung Gewerbegebiet Bunde-West“ in der Ortschaft Bunde ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Leer bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Bunde, den i. A.

Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Bebauungsplans

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 02.42 „Erweiterung Gewerbegebiet Bunde-West“ in der Ortschaft Bunde ist

- eine nach § 214 Abs. 1 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
- nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtliche Fehler und
- nach § 214 Abs. 3 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges

beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Bunde, den i. A.

Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1:1000, Gemeinde Bunde, Gemarkung Bunderneuland, Flur 10, Stand: 22.01.2024
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Herausgebervermerk: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 22.01.2024). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Dipl. Ing. Beening, Leer, den Unterschrift

Planverfasser

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.42 „Erweiterung Gewerbegebiet Bunde-West“ in der Ortschaft Bunde wurde ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH, Ofener Str. 33a, 26 121 Oldenburg, 0441-74210

Oldenburg, den Schneider / Planverfasser

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.06.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52) geändert worden ist.

Niedersächsisches Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes und zur Minderung der Folgen des Klimawandels (NKlimaG) vom 10.12.2020 (Nds. GVBl. 2020, S. 464), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.11.2025 (Nds. GVBl. Nr. 87) geändert worden ist.

Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.04.2026 (Nds. GVBl. 2026 Nr. 30) geändert worden ist.

Nachrichtliche Übernahmen

Bundesautobahn – Die Bauverbots- und Baubeschränkungszone entlang der Autobahn wurden entsprechend der Bestimmungen des § 9 Fernstraßengesetz (FStrG) nachrichtlich übernommen.

Planzeichnung



Textliche Festsetzungen

§ 6 Private Grünfläche „Gehölzsaum“

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gehölzsaum“, die zudem als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt sind, sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen der nachstehenden Pflanzliste zu bepflanzen.

Es sind je angefangener 10 m, gemessen an der Grenze zum GE1, zwei Bäume der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen (Heister, 2x verpflanzt, 1,5- 2,0 m). Die Bäume sind zweireihig versetzt zueinander anzuordnen, mit einem Abstand von mindestens 10 m innerhalb der Reihe und mindestens 5 m zwischen den Reihen. Zusätzlich sind in mindestens fünf Reihen, in einem Abstand von maximal 2 m in und zwischen den Reihen, Sträucher (Pflanzhöhe mindestens 60 cm) zu pflanzen. Das Pflanzgebot ist vom jeweiligen Grundstückseigentümer spätestens nach baulicher Inanspruchnahme der zugehörigen Baugrundstücke in der darauffolgenden Planperiode vorzunehmen. Abgänge sind durch Nachpflanzungen spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen. Die nicht bepflanzten Teile der Grünfläche sind extensiv zu unterhalten. Der fünf Meter breite Streifen am westlichen Rand der Grünfläche, der vom Pflanzgebot ausgenommen ist, ist in solcher Weise zu unterhalten, dass im Bedarfsfall ein Befahren zu Unterhaltungszwecken möglich ist. Bauliche Anlagen dürfen innerhalb der Fläche nicht errichtet werden. Die Anlage von Zäunen ist nur an der östlichen Grenze zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Pflanzliste

Deutscher Name	Botanischer Name
Stieleiche	Quercus robur
Roterle	Alnus glutinosa
Weißdorn	Crataegus monogyna
Hassel	Corylus avellana
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Hundsrose	Rosa canina
Faulbaum	Rhamnus frangula
Silberweide	Salix alba
Grauweide	Salix cinerea
Mandelweide	Salix triandra
Purpurweide	Salix purpurea
Eberesche	Sorbus aucuparia
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

§ 7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird zugunsten der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und zur Unterhaltung der öffentlichen Grünflächen ausgesprochen. Es dürfen Leitungen zum Anschluss an das Regenrückhaltebecken verlegt werden, zur Unterhaltung dieser Leitungen darf die Fläche jederzeit betreten und befahren werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).

§ 8 Immissionsschutz

Gewerbelärm – Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche einschließlich der Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück insgesamt die aufgeführten Immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspiegel L_{wA} weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten. Die Summation über die Immissionskontingente einzelner Teilflächen ist zulässig.

Im Genehmigungsverfahren ist zum Nachweis der Zulässigkeit des Vorhabens der Beurteilungspegel der Anlage nach TA-Lärm zu ermitteln. Dieser darf das zulässige Immissionskontingent unter Berücksichtigung von ggf. bereits bestehenden Anlagen nicht überschreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a bb BauGB).

Verkehrslärm – Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen, die sich innerhalb der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes befinden, müssen besondere Anforderungen an die Luftschalldämmung erfüllen. Der Nachweis erfolgt detailliert gemäß DIN 4109-1 und DIN 4109-2. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_{w,ges} der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich nach DIN 4109-1, Abschnitt 7 (Ausgabe Januar 2018) unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach:

$$R_{w,ges} = L_A - K_{Raumart}$$

Mit
 L_A

$$K_{Raumart} = 25 \text{ dB}$$

$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$

$$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$$

Mindestens einzuhalten sind:
 $R_{w,ges} = 35 \text{ dB}$
 $R_{w,ges} = 30 \text{ dB}$

der Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 (Ausgabe Januar 2018)
für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
für Aufenthaltsräume in Wohnungen,
Übernachtungsräume in Beherbergungstätten,
Unterrichtsräume und Ähnliches,
für Büroräume und Ähnliches.

für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
für Aufenthaltsräume in Wohnungen,
Übernachtungsräume in Beherbergungstätten,
Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches

Auf die weiteren Ausführungen der DIN 4109-1, Nr. 7.1 wird verwiesen.

Des Weiteren 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 mit 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 schalldämmender Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. Diese Anforderung kann für Fassaden entfallen, für die rechnerisch nachgewiesen wird, dass ein Beurteilungspegel von < 45 dB(A) erreicht wird.
- c) In der westlichen Teilfläche GE 1 wird der Orientierungswert von 65 dB(A) für den Tageszeitraum (GE) rechnerisch überschritten. Sofern in diesem Bereich ebenerdige Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen) errichtet werden sollen, sind sie auf der der jeweiligen Lärmquelle abgewandten Gebäudesseite anzuordnen oder durch massive bauliche Anlagen (Nebengebäude, Lärmschutzwände) gegen den Verkehrslärm zu schützen. Dabei ist sicherzustellen, dass der Orientierungswert für die Tageszeit von 65 dB(A) für ein „Gewerbegebiet (GE)“ nicht überschritten wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Planzeichenerklärung

gemäß PlanZV '90

Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,7 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

OK 12,0 m Oberkante, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a abweichende Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Bauverbotszone entlang der A 280

Baubeschränkungszone entlang der A 280

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Flächen für Versorgungsanlagen: Elektrizität

Grünflächen

Private Grünflächen

Zweckbestimmung: Gehölzsaum

Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung: siehe Planzeichnung

Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Fließgewässer – Graben (nachrichtliche Übernahme)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

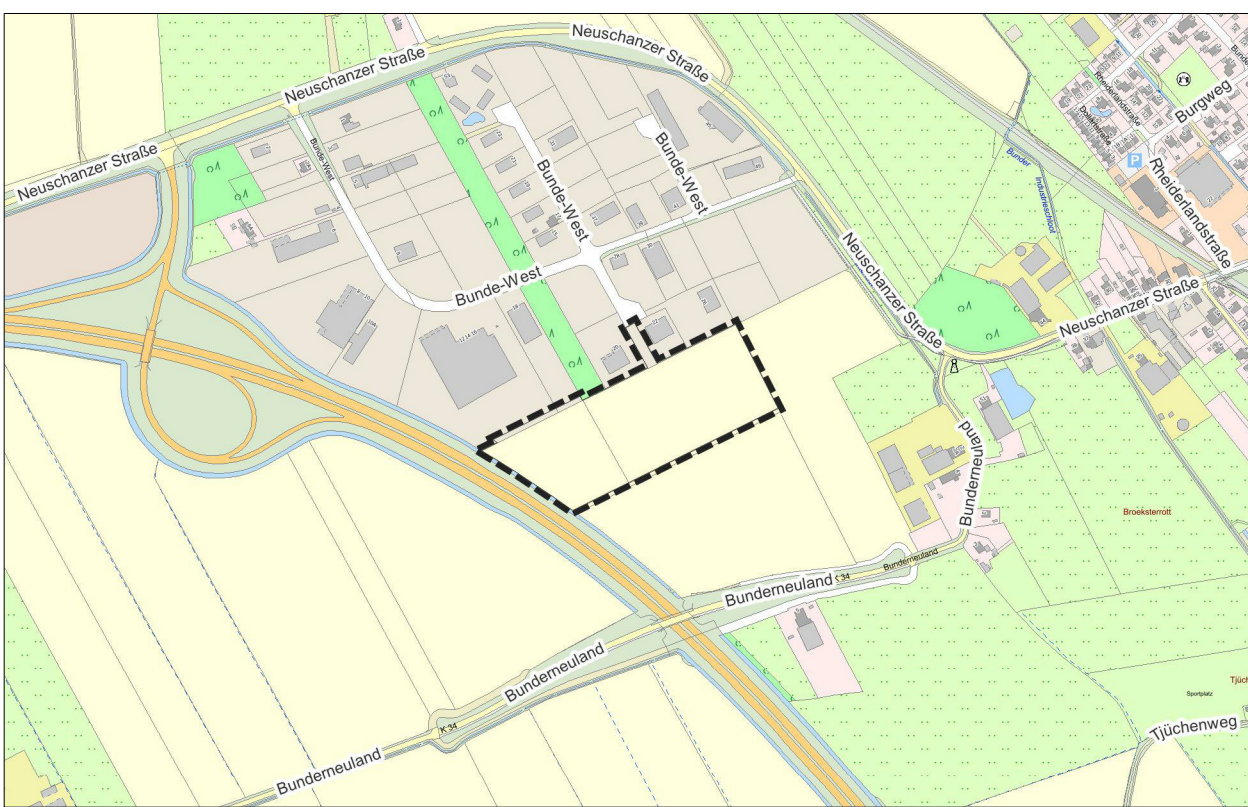
Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Lärmpegelbereiche III-V

Zulässige Emissionskontingente in dB(A)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Übersichtsplan



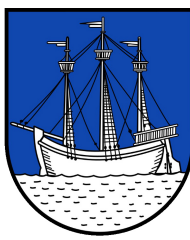
© GeoBasis-DE/LGLN (2024), CC-BY 4.0, Daten geändert, Maßstab 1 : 10.000

Bebauungsplan Nr. 02.42

"Erweiterung Gewerbegebiet Bunde-West", Ortschaft Bunde

im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zur 34. Änderung des Flächennutzungsplans

Gemeinde Bunde
Landkreis Leer



Im Auftrag:
P3
P3 Planungsteam GbR mbH
Ofener Straße 33a 26121 Oldenburg
Fon: 0441 74 210 / info@p3-plan-partner.de

Stand: 08/2026
Unterlage für die Veröffentlichung