

Beschlussvorlage

Für den	Öffentlichkeitsstatus	Sitzung am	Status
Verwaltungsausschuss	nicht öffentlich		zur Vorberatung
Ausschuss für Bauleitplanung, Straßen, Wege und Umwelt	öffentlich	20.11.2025	zur Vorberatung
Verwaltungsausschuss	nicht öffentlich		zur Vorberatung
Ausschuss für Bauleitplanung, Straßen, Wege und Umwelt	öffentlich	20.11.2025	zur Vorberatung
Verwaltungsausschuss	nicht öffentlich		zur Beschlussfassung
Ausschuss für Bauleitplanung, Straßen, Wege und Umwelt	öffentlich	20.11.2025	zur Vorberatung
Verwaltungsausschuss	nicht öffentlich	04.12.2025	zur Vorberatung
Rat der Gemeinde Bunde	öffentlich	11.12.2025	zur Beschlussfassung

Drucksache Nr.: BV28/201/1-5

36. Änderung Flächennutzungsplan u. Aufstellung Bebauungsplan Nr. 02.41 "Nordöstlich Sanddornweg/Haselnussweg/Holunderstraße/Ligusterweg" m. örtlichen Bauvorschriften, Ortschaft Bunde

Sachverhalt:

Die Vorentwurfsplanungen für das neue Baugebiet in Bunde werden zurzeit von der NLG erarbeitet und nachgereicht

Beschlussvorschlag:

VA 19.05.2021:

Eingangs führt VA Reck aus, dass es sich bei den nachgereichten Unterlagen um Vorentwurfsplanungen für die frühzeitigen Beteiligungsverfahren handelt, die aufgrund der Kürze der Zeit auch von der Verwaltung noch nicht geprüft werden konnten.

Nach Erläuterung der Vorentwürfe beschließt der VA einstimmig, diese mit den nachstehenden Änderungen des Bebauungsplans anzunehmen und die frühzeitigen Beteiligungsverfahren einzuleiten:

- In Verlängerung des Kastanienweges ist die östliche Bauzeile mit einer zweigeschossigen Bauungsmöglichkeit auszuweisen.
- Die textliche Festsetzung 5 zur Grundstücksgröße ist zu streichen.
- Die Beschränkung der Grundflächen der Nebenanlagen etc. ist auf 50 % anzuheben – statt 25 % - wie in anderen Baugebieten, textliche Festsetzung 3.

Aufgrund des Zeitdrucks und der hohen Nachfrage ist das Verfahren zu forcieren.

Neuer Sachverhalt:

Die Vorentwurfsunterlagen wurden den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme übersandt, und es fand eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung statt.

Die eingegangenen Stellungnahmen und die Abwägungsvorschläge hierzu werden bis zur Sitzung nachgereicht.

Es wird vorgeschlagen, den Abwägungsvorschlägen zuzustimmen und die Entwurfsplanungen nebst erforderlicher Fachbeiträge zu erarbeiten.

BSWU 15.06.2022:

Die nachgereichte Auflistung der eingegangenen Stellungnahmen und der Abwägungsvorschläge wird erläutert.

Es wird diskutiert, ob die am nordöstlichen Plangebietsrand liegende, aufzuwertende Wallhecke zur dauerhaften Sicherung von der Gemeinde übernommen werden sollte, was allerdings die Schaffung eines freizuhaltenden Unterhaltungstreifens und den Verlust von Bauland bedeuten würde. Letztlich bleibt es bei der vorgeschlagenen textlichen Festsetzung zum Schutz der Wallhecke.

Auch mögliche Regelungen zum Baustellenverkehr werden rege diskutiert (Beschilderung u. ä.).

Nach kurzer Beratung schlägt der Ausschuss einstimmig vor, nach gerechter Abwägung der Belange gegen- und untereinander, den Abwägungsvorschlägen zuzustimmen und auf Anregung von Frau Freesemann mit dem Schallgutachter ein mögliches Repowering der Windparks und mit der Denkmalpflege insbesondere die Art und den räumlichen Geltungsbereich möglicher weiterer örtlicher Bauvorschriften zu erörtern. Die Entwurfsplanungen sind zu erarbeiten und zur Beschlussfassung vorzulegen.

VA 16.06.2022:

Nach Erläuterung der nachgereichten Aufstellung der eingegangenen Stellungnahmen und der Abwägungsvorschläge, wobei insbesondere auf die erheblichen Verzögerungen durch die erforderlichen Bodenuntersuchungen hingewiesen wird, und der Empfehlung des BSWU-Ausschusses beschließt der VA einstimmig, nach gerechter Abwägung der Belange gegen- und untereinander die Stellungnahmen wie vorgeschlagen zu berücksichtigen. Die Entwurfsplanungen sind zu erarbeiten und zur Beschlussfassung vorzulegen.

Neuer Sachverhalt:

In der VA-Sitzung vom 30.01.2025 ist das Konzept der Gestaltung durch Frau Reiners und Frau Janzen der NLG vorgestellt und erläutert worden. In der VA-Sitzung vom 27.02.2025 hat der Verwaltungsausschuss einstimmig beschlossen, das vorgestellte Gestaltungskonzept inklusive die von der NLG vorgetragenen Festsetzungen zu berücksichtigen und die Entwurfsunterlagen dementsprechend anzupassen.

Zudem hat zwischenzeitlich aufgrund der Bohrschlammgrube und der geplanten Festsetzung, das Bauleitplanverfahren ohne vorherige Sanierung unter Anwendung der aufschiebenden Bedingung nach § 9 Abs. 2 BauGB, ein Abstimmungstermin mit dem Planungsamt und der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises stattgefunden. Die jeweiligen Planzeichnungen sind der Anlage beigelegt. Die entsprechenden Begründungen einschl. Umweltbericht werden nach Möglichkeit bis zur Sitzung nachgereicht.

Alles Weitere wird in der Sitzung erläutert.

Es wird vorgeschlagen, die angepassten Entwurfsunterlagen anzunehmen und die förmlichen Beteiligungsverfahren durchzuführen.

BSWU 19.08.2025:

Stellvertretender Ausschussvorsitzender Detlef Kolthoff begrüßt Frau Janzen von der NLG.

Bürgermeister Uwe Sap erläutert den Sachverhalt und betont, dass die Planungen ein zeitnahes Ende finden und die Verzögerung durch eine vorhandene Bohrschlammgrube verursacht wurde, hierfür aber eine Lösung zusammen mit dem Landkreis Leer und der NLG gefunden worden ist. Zudem teilt Bürgermeister Uwe Sap mit, dass Anzahl der Bauplätze noch nicht endgültig feststeht.

Frau Janzen stellt die Präsentation vor und erläutert die textlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften. Als Besonderheit des Bebauungsplans erklärt Frau Janzen die textliche Festsetzung der aufschiebenden Bedingung zum Umgang mit der Bohrschlammgrube.

Auf Nachfrage von Herrn Gelder, beratendes Mitglied, erklärt Bürgermeister Uwe Sap, dass die aufschiebende Bedingung im Bebauungsplan einen Sanierungszeitraum der Bohrschlammgrube von 5 Jahren vorsieht.

Auf Nachfrage von Ausschussmitglied Ellen Bahne erklärt Bürgermeister Uwe Sap, dass ein großes Pumpwerk zur Ableitung des Schmutzwassers vorgesehen ist.

Ausschussmitglied Anja Freesemann fragt an, wie und wer die Gräben südlich zur Bestandsbebauung zu räumen und säubern hat und gibt die bestehende Situation zu bedenken. Fachbereichsleiter Robert Müller erklärt, dass die betroffenen Anlieger für die Unterhaltung zuständig sind. Weiter gibt

Fachbereichsleiter Robert Müller an, dass Gräben, die der Gemeinde Bunde unterliegen, durch den gemeindlichen Bauhof gereinigt werden.

Der Ausschuss schlägt nach kurzer Beratung einstimmig vor, die angepassten Entwurfsunterlagen anzunehmen und die förmlichen Beteiligungsverfahren durchzuführen.

VA 21.08.2025

VA Wenke Frieling erläutert den Sachverhalt und stellt die wichtigsten Festsetzungen anhand einer Präsentation vor.

Bürgermeister Uwe Sap ergänzt, dass es sich nach erfolgter Untersuchung um grundsätzlich tragfähigen Boden mit einer hohen Festigkeit handelt.

Nach einer kurzen Beratung beschließt der Verwaltungsausschuss einstimmig die angepassten Entwurfsunterlagen anzunehmen und die förmlichen Beteiligungsverfahren durchzuführen.

Neuer Sachverhalt

Die Entwurfsunterlagen wurden den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme bis zum 08.10.2025 übersandt und lagen vom 08.09.2025 bis zum 08.10.2025 öffentlich aus.

Die Auflistung der Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge sowie die daraus resultierenden Unterlagen für den Satzungsbeschluss werden nach Möglichkeit bis zur Sitzung nachgereicht.

Über die eingegangenen Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge ist zu beraten und zu beschließen.

Sollten sich keine inhaltlichen Änderungen ergeben, wird vorgeschlagen, nach gerechter Abwägung der Belange gegen- und untereinander die Stellungnahmen wie vorgeschlagen zu berücksichtigen, die 36. Änderung des Flächennutzungsplans final zu beschließen, den Bebauungsplan Nr. 02.41 „Nordöstlich Sanddornweg/ Haselnussweg/ Holunderstraße/ Ligusterweg“ mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung zu beschließen und die Begründungen einschließlich Umweltberichte zu billigen.