

Gemeinde Bunde

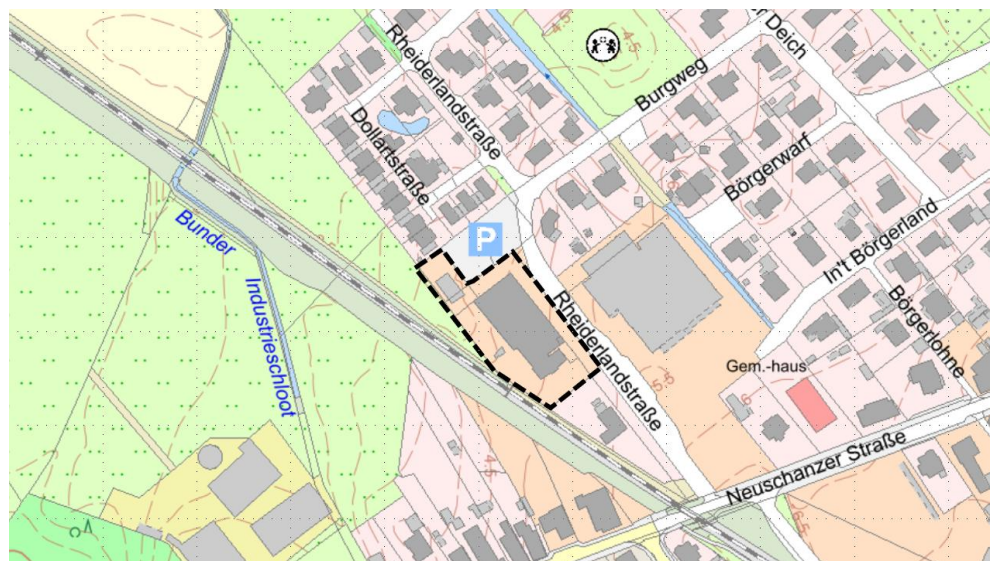
Landkreis Leer



Satzungstext mit Begründung

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.19 „Börgerland II“, Ortschaft Bunde

Verfahren nach § 13a BauGB



Kartengrundlage: LGLN 2025 mit eigener Ergänzung

Unterlage für die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Zur Prüfung Entwurf 12/2025



Gemeinde B u n d e

S a t z u n g

zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.19 „Börgerland II“, Ortschaft Bunde

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist, i.V.m. den §§ 10 und 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.01.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3) geändert worden ist, hat der Rat der Gemeinde Bunde diese 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.19 „Börgerland II“, Ortschaft Bunde in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgte nach § 13 a BauGB.

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.19 „Börgerland II“, Ortschaft Bunde umfasst den Bereich des SO-1. Die Abgrenzung dieses räumlichen Geltungsbereichs ist der Beikarte zu entnehmen.

§ 2 Erweiterung des SO-1 Nutzungskataloges

Die im Plan für das SO-1 befindliche textliche Festsetzung § 1 wird wie folgt ergänzt (die Ergänzung ist unterstrichen):

§ 1 der textlichen Festsetzungen - Gemäß § 11 BauNVO wird festgesetzt, dass im Gebiet SO-1 „Fremdenverkehrseinrichtungen“ Ferienwohnungen, Ausstellungsräume sowie Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, die wesentlich der Versorgung von Feriengästen dienen, zulässig sind. Ausnahmsweise können Wohnungen für Betriebsinhaber, Verwalter und Aufsichtspersonen zugelassen werden. Eine Arztpraxen, sowie sonstige medizinische oder gesundheitsbezogene Dienstleistungen (z.B. Physiotherapie, Logopädie, Heilpraktik) können als Ausnahme zugelassen werden. ~~Sie müssen den Fremdenverkehrseinrichtungen räumlich untergeordnet sein.~~

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Siegel

Bunde, den

Bürgermeister



Hinweise

(1) Die dieser 4. Änderung nicht entgegenstehenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 02.19 „Börgerland II“, Ortschaft Bunde und seiner früheren Änderungen werden nicht berührt und bleiben in Kraft.

(2) Soweit bei erforderlichen Bau- und Erdarbeiten **archäologische Kulturdenkmale** (Boden- und Baudenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder der Ostfriesischen Landschaft zu melden. Es wird in diesem Zusammenhang auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), §§ 13 und 14 verwiesen, wonach eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erforderlich ist, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.

Rechtsgrundlage

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.

Siegel

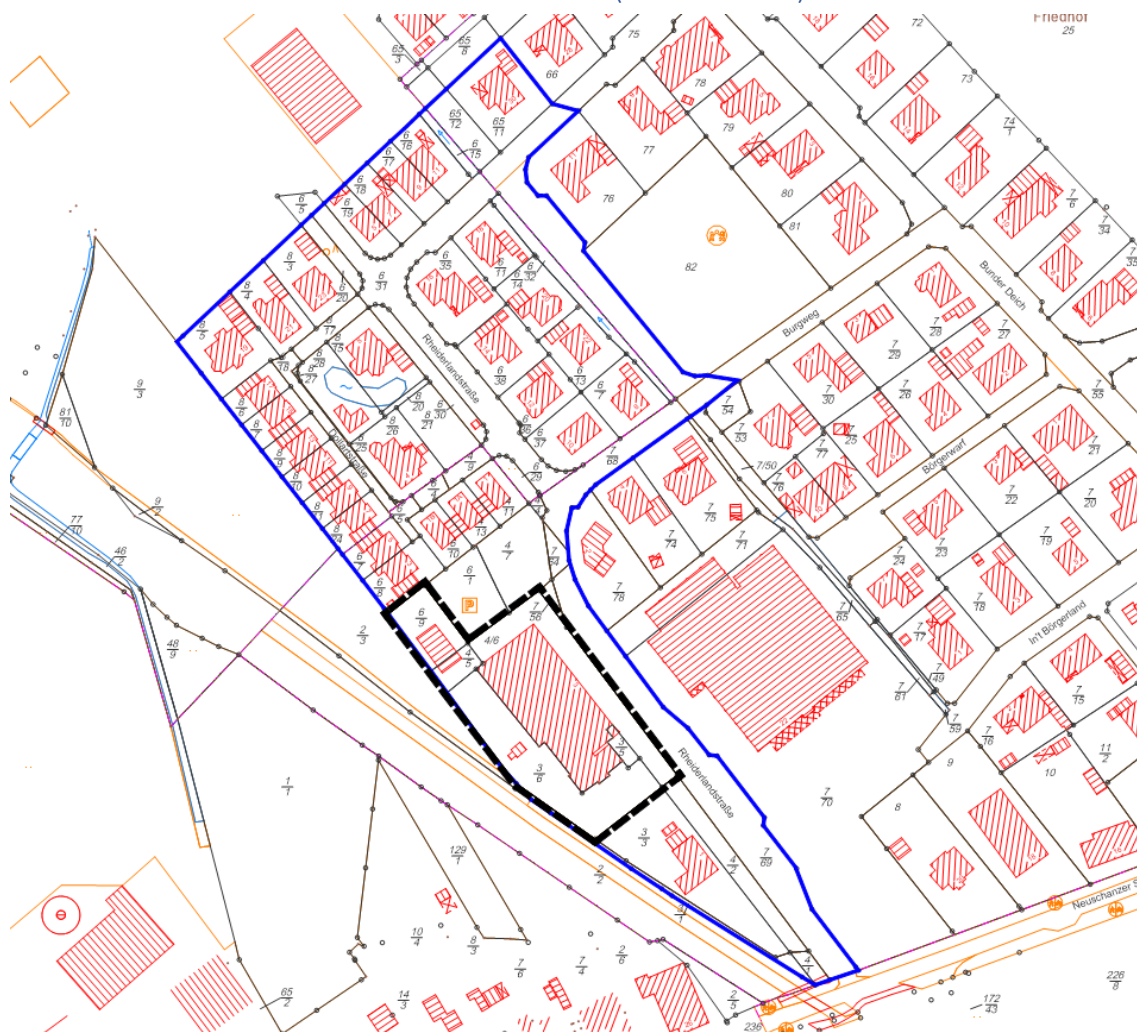
Bunde, den

Bürgermeister

Übersichtsplan

**Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.19
„Börgerland II“, Ortschaft Bunde**

(ohne Maßstab)



-  Geltungsbereich des Ursprungsplanes
-  Geltungsbereich der 4. Änderung



Verfahrensvermerke

1. Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat in seiner Sitzung am 04.12.2025 den Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.19 „Börgerland II“, Ortschaft Bunde im Verfahren nach § 13a BauGB gefasst.
2. Mit Schreiben vom wurde den von der 4. Planänderung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (§ 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB).
3. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.19 „Börgerland II“, Ortschaft Bunde sowie die Begründung hierzu wurden in der Zeit vom bis im Internet auf der Seite der Gemeinde Bunde veröffentlicht und konnten während der Dienstzeiten öffentlich im Rathaus eingesehen werden (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Diese öffentliche Auslegung wurde ortsüblich bekannt gemacht.
4. Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange in seiner Sitzung am geprüft und abgewogen.
5. Der Rat der Gemeinde Bunde hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.19 „Börgerland II“, Ortschaft Bunde in seiner Sitzung am beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB).
6. Die Satzung ist öffentlich bekannt gemacht worden und am in Kraft getreten.

Siegel

Gemeinde Bunde,

Bürgermeister

7. Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.19 „Börgerland II“, Ortschaft Bunde ist eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften (§ 214 Abs. 1 BauGB); eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans (§ 214 Abs. 2 BauGB); sind beachtliche Mängel im beschleunigten Verfahren (§ 214 Abs. 2 a BauGB) und beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen der 4. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung (§ 214 Abs. 3 BauGB) nicht geltend gemacht worden.

Siegel

Gemeinde Bunde,

Bürgermeister

Begründung der 4. Änderung

Anlass der Planung

Der Gemeinde liegt ein Bauantrag vor, der auf den Erhalt einer Arztpraxis zielt, indem eine weitere medizinische Nutzung (Physiotherapiepraxis) am gleichen Standort umgesetzt werden soll. Dies soll durch die Umnutzung eines bislang als Heuhotel genutzten Gebäudes erfolgen. Durch die Umnutzung kann zusätzlich eine städtebaulich unbefriedigende Situation (Leerstand) verhindert werden.

Abb 1. Lage der beantragten Umnutzung, Bunde, Rheiderlandstraße 3

Umnutzung eines ehemaligen Heuhotels



Quelle: Luftbild LGLN 2025

Ziel der Planung

Die Gemeinde ist bestrebt, eine dauerhafte, gute, wohngebietsnahe, gesundheitliche Versorgung in der Gemeinde zu etablieren und damit auch den Erhalt der vorhandenen Arztpraxis abzusichern. Für dieses Ziel ist der Zusammenschluss verschiedener Gesundheitsdienste an einem Standort zeitgemäß und soll deshalb gefördert werden.

Rahmenbedingungen

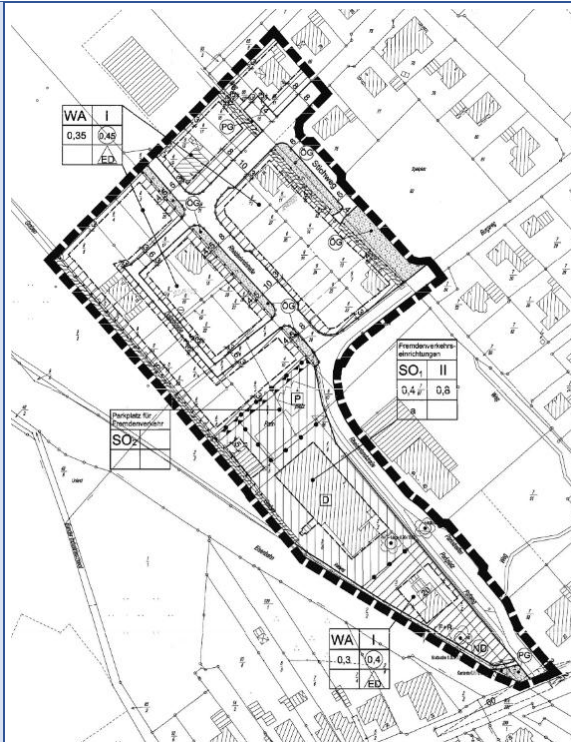
Um das beantragte Bauvorhaben in die Umsetzung zu bringen, ändert die Gemeinde deshalb den Bebauungsplan mit einer 4. Änderung.

Abb 2. Übersicht über den Ursprungsplan und die bisherigen Änderungen

Ursprungsplan
Bebauungsplan Nr. 02.19
„Börgerland II“, Ortschaft
Bunde, rechtsgültig seit 1983



1. Änderung des Planes Rechtsgültig seit 2001



Es erfolgte im Wesentlichen die Umwandlung einer Grünfläche in ein Sondergebiet für Fremdenverkehrseinrichtungen (SO). In einem ehemaligen Hofgebäude befinden sich aktuell neben dem „Dollartmuseum“ der öffentlichen Hand auch private Nutzungen mit Ferienwohnungen, einem Cafe/Restaurant, einer betriebsbezogenen Wohnung sowie einem ehemaligen „Heuhotel“ im Nebengebäude. Ein Parkplatz (SO 2) wird gemeinschaftlich genutzt.

2. Änderung des Planes in Textform Rechtsgültig seit 2004

Änderung einer textlichen Festsetzung zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern.

3. Änderung in Textform Rechtsgültig seit 2020

Änderung des Nutzungskataloges im SO-1 durch Zulassung einer Arztpraxis.

Bebauungsplan in Textform

Auch die 4. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt als **Textplan**. Dies ist sachgemäß, denn es erfolgt allein die gezielte Erweiterung des bestehenden Nutzungskataloges im Sonstigen Sondergebiet (SO-1).

Die privaten Nutzungen des Gebäudes unterliegen Änderungen und die Gemeinde hat das Ziel, eine Nachnutzung dergestalt zu ermöglichen, dass das Gesamtanwesen vorrangig in seiner touristischen Nutzung weiterhin erhalten und kenntlich bleibt, jedoch zur Auslastung der Substanz und zum Erhalt des Baudenkmals weitere Nutzungen aus dem Bereich des Gesundheitswesens zugelassen werden, für die in der Gemeinde Bunde insgesamt Bedarf besteht.

Zugelassen werden entsprechend den städtebaulichen Erfordernissen der Gemeinde nun mehrere Arztpraxen (statt einer) sowie bei Bedarf sonstige medizinische oder gesundheitsbezogene Dienstleistungen (z.B. Physiotherapie, Logopädie, Heilpraktik). Die Sicherung und Stützung der medizinischen Versorgung der Gemeinde an zentraler Stelle im Gemeindegebiet dient nicht nur der Versorgung der Bevölkerung, sondern auch der von Touristen und steht damit nicht im Widerspruch zu den sonstigen touristischen Zielvorstellungen der Gemeinde.

Übergeordnete
Planungen

Die Änderung **widerspricht nicht den Aussagen zu beachtender übergeordneter Planungen**, wie dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)¹ oder dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Leer². Zudem ist die 4. Änderung des Bebauungsplanes weiterhin aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt.

Verfahren

Für die 4. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 04.12.2025 durch den Verwaltungsausschuss der Aufstellungsbeschluss gefasst. Das Verfahren erfolgt als Änderung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im **Verfahren nach § 13a BauGB**. Die erforderlichen Vorgaben für die Anwendung des Verfahrens sind erfüllt:

- Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, die Grundkonzeption des Planes wird nicht infrage gestellt.
- Der Geltungsbereich der 4. Änderung weist nur eine Größe von ca. 4.000 m² auf. Damit sind durch die Planung deutlich weniger als 20.000 m² Grundfläche betroffen. Eine Kumulation von Plänen liegt ebenfalls nicht vor (§ 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB).
- Es werden mit der Planänderung auch keine Vorhaben zugelassen oder vorbereitet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen und es werden auch keine Natura 2000 Gebiete berührt (§ 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Berührte
Belange

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.19 hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die nachfolgenden Belange:

- **Naturschutzfachliche Belange** werden mit der Änderung nicht berührt. Der zulässige Versiegelungsgrad wird nicht erhöht. Auch der Belang des Schutzgutes Boden erfährt keine Änderungen gegenüber dem bisherigen Baurecht.
- **Verkehrliche Belange** sind nicht erheblich betroffen. Durch die Nutzungsänderung ist nicht von mehr Alltagsverkehr auszugehen. Es sind weiterhin ausreichende Parkmöglichkeiten im Änderungsbereich und auch im Umfeld des zentralen Siedlungsgebietes gegeben.
- Auch **immissionsschutzrechtliche Belange** werden durch die Planänderung nicht berührt.

Abwägungs-
ergebnis

Zusammenfassend dient die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes einer gezielten Innenentwicklung und die Änderung kann verträglich zu den bestehenden Strukturen umgesetzt werden.

Siegel

Bunde, den

Bürgermeister

1 Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) vom 17.09.2022
2 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Leer von 2024