

Gemeinde Bunde

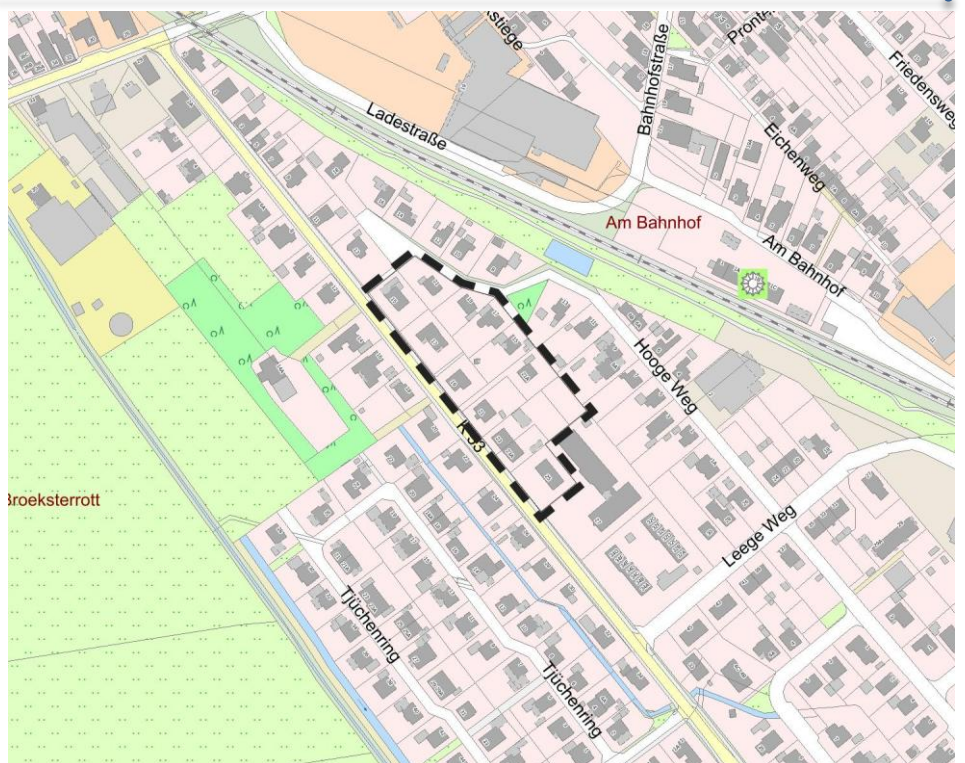
Landkreis Leer



Begründung

6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.14 „Eichenweg/Bahnhofsstraße“ Ortschaft Bunde“

im Verfahren nach § 13a BauGB



Bildquelle: © GeoBasis-DE/LGLN (2025), CC-BY 4.0, Daten angepasst

Unterlage für den Satzungsbeschluss – Stand: 04/2026

Im Auftrag der Gemeinde erstellt durch:



Ofener Straße 33a * 26 121 Oldenburg
Fon 0441-74210 * info@p3-plan-partner.de

Begründung.....	3
1 Anlass / Ziel / Planerfordernis	3
2 Planungsgrundlagen	4
3 Planziele / Abwägung der Belange.....	9
3.1 Belange des Immissionsschutzes / der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	10
3.2 Belange der Wohnbedürfnisse / der Eigentumsbildung / stabiler Bewohnerstrukturen.....	14
3.3 Belange sozialer, kultureller Bedürfnisse / der Bildung / von Sport / Freizeit / Erholung.....	15
3.4 Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung von Ortsteilen / von zentralen Versorgungsbereichen.....	15
3.5 Belange der Baukultur / des Denkmalschutzes / des Ortsbildes	17
3.6 Belange von Kirchen / von Religionsgemeinschaften.....	19
3.7 Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter)	19
3.8 Belange des Klimaschutzes / der Anpassung an den Klimawandel.....	23
3.9 Belange der Wirtschaft / der Landwirtschaft / der Forstwirtschaft / der sozialen Infrastruktur / der technischen Ver- und Entsorgung / der Rohstoffwirtschaft	24
3.10 Belange des Verkehrs.....	24
3.11 Belange der Verteidigung / des Zivilschutzes.....	25
3.12 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte.....	26
3.13 Belange der Wasserwirtschaft / des Hochwasserschutzes	26
3.14 Belange von Flüchtlingen / von Asylsuchenden.....	28
3.15 Belange der Versorgung mit Grünflächen / Freiflächen.....	28
4 Inhalte der Planänderung.....	28
4.1 Art / Maß der baulichen Nutzung / baurechtliche Regelungen.....	28
4.2 Textliche Festsetzungen im Überblick.....	30
4.3 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen.....	32
5 Städtebauliche Übersichtsdaten / Verfahren	34

Begründung

1 Anlass / Ziel / Planerfordernis

Anlass

Anlass der Planung ist die Aktivierung von Nachverdichtungspotentialen in einem gewachsenen Wohngebiet. Es liegt eine Anfrage für ein Bauvorhaben auf dem Grundstück *Boenster Straße 23/23A* vor. Der Grundstückseigentümer plant rückwärtig zwei neue Wohnhäuser mit je vier Wohneinheiten. Im derzeit gültigen Bebauungsplan Nr. 02.14 „Eichenweg/Bahnhofsstraße“ ist auf dem Grundstück im rückwärtigen Bereich kein Bauteppich ausgewiesen, so dass dies derzeit planungsrechtlich nicht möglich ist. Auf den westlich angrenzenden Grundstücken ist hingegen ein flächenhafter Bauteppich festgesetzt, der eine Bebauung der gesamten Grundstücksfläche grundsätzlich zulässig macht und der zu weiten Teilen bebaut ist, z. B. auf dem Grundstück *Boenster Straße 21A* auch in zweiter Reihe.

Grundsätzlich sind Maßnahmen der Innenentwicklung zur Umsetzung von Planvorhaben zu priorisieren. Der sparsame Umgang mit Grund und Boden wird vom Gesetzgeber ausdrücklich gefordert (§ 1a Abs. 2 BauGB). Die Schaffung von Wohnraum ist als Planungsziel besonders herausgestellt (§ 1 Abs. 3 BauGB). Aus diesen Gründen, sowie vor dem Hintergrund des Gleichbehandlungsgrundsatzes, soll die bauliche Ausnutzbarkeit aller Grundstücke gleichermaßen ermöglicht werden. Der Änderungsbereich wird so abgegrenzt, dass für die Bauflächen zwischen *Hooge Weg* und *Boenster Straße* einheitliche Regelungen getroffen werden und Nachverdichtungspotenziale auf ein verträgliches Maß begrenzt werden. Die gewachsenen Strukturen bleiben langfristig und einheitlich vor einer zu intensiven Nachverdichtung geschützt.

Ziel

Ziel der Gemeinde ist es, den bestehenden Bebauungsplan Nr. 02.14. zur Steuerung der innerörtlichen Nachverdichtung in einem Teilbereich zu ändern. Durch die Anpassung der Baugrenzen sollen Nachverdichtungspotenziale unter Berücksichtigung des Gleichbehandlungsgrundsatzes ausgeschöpft werden. Im Zuge dessen soll für alle Grundstücke einheitlich eine Begrenzung der höchstzulässigen Zahl von Wohneinheiten getroffen werden und mittels Festsetzungen zur zulässigen Gebäudehöhe ein verträgliches Maß für Neubauvorhaben bestimmt werden.

Insgesamt strebt die Gemeinde eine behutsame Nachverdichtung in einem bereits bestehenden innerörtlichen Wohngebiet an, um flächenschonend zusätzliche Wohnbaupotentiale zu aktivieren. Die zum Teil recht alten planungsrechtlichen Regelungen werden fortgeschrieben, um unpassende Entwicklungen des kleinteilig bebauten Areals zu vermeiden.

Planerfordernis

Im bestehenden Bebauungsplan sind weder Höhenbeschränkungen noch eine Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten festgesetzt. Somit bestehen grundsätzlich erhebliche Nachverdichtungspotenziale, die bei maximaler Ausnutzung jedoch zu städtebaulichen Missständen durch eine zum Bestand unangemessene bauliche Dichte führen. Gleichzeitig sind einzelne Grundstücke durch die festgesetzten Baugrenzen deutlich stärker in ihrer baulichen Nutzbarkeit eingeschränkt als andere.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele und der Steuerung der Nachverdichtung wird deshalb die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.14 „Eichenweg/Bahnhofsstraße“ in der Ortschaft Bunde erforderlich.

2 Planungsgrundlagen

Aufstellungs-
beschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.14 „Eichenweg/Bahnhofsstraße“ in der Ortschaft Bunde am 23.05.2023 beschlossen. Mit Beschluss vom 18.03.2025 wurde der Geltungsbereich erweitert.

Verfahren nach
§ 13a BauGB

Die Änderung des Bebauungsplans wird nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die Voraussetzungen für die Durchführung dieses Verfahrens sind gegeben:

- Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind (§ 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Größe von etwa 9.940 m² und bleibt damit deutlich unter der Obergrenze von max. 20.000 m² Grundfläche. Eine Kumulation mit anderen, umliegenden Plänen ist nicht gegeben.

- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB).

Die Planänderung setzt allgemeine Wohngebiete fest. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht nicht.

- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB)

Es werden mit der vorliegenden Planung keine Gebiete berührt, für die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gelten.

- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

Mit der Planung von allgemeinen Wohngebieten innerhalb einer heute schon baulich intensiv genutzten Nachbarschaft und ohne umliegende Störfallbetriebe liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach BImSchG zu beachten sind.

- Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bunde stellt für den Änderungsbereich Wohnbauflächen dar. Eine Berichtigung ist nicht erforderlich.

- Im beschleunigten Verfahren soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden (§ 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB).

Die Änderung des Bebauungsplans dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. In einem bestehenden Wohngebiet wird eine Nachverdichtung in zweiter Reihe ermöglicht. Gleichzeitig werden für das gesamte Gebiet einheitlich Obergrenzen für die Verdichtung bestimmt. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung abgesehen werden (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Der betroffenen Öffentlichkeit ist Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben oder wahlweise die Veröffentlichung im Internet nach § 3 Absatz 2 durchzuführen (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Im Planfall wird nicht auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit verzichtet, sondern es wird vor Veröffentlichung der Planung nach § 3 Abs. 2 BauGB auch eine Bürgerversammlung durchgeführt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wird als Veröffentlichungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und für die Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

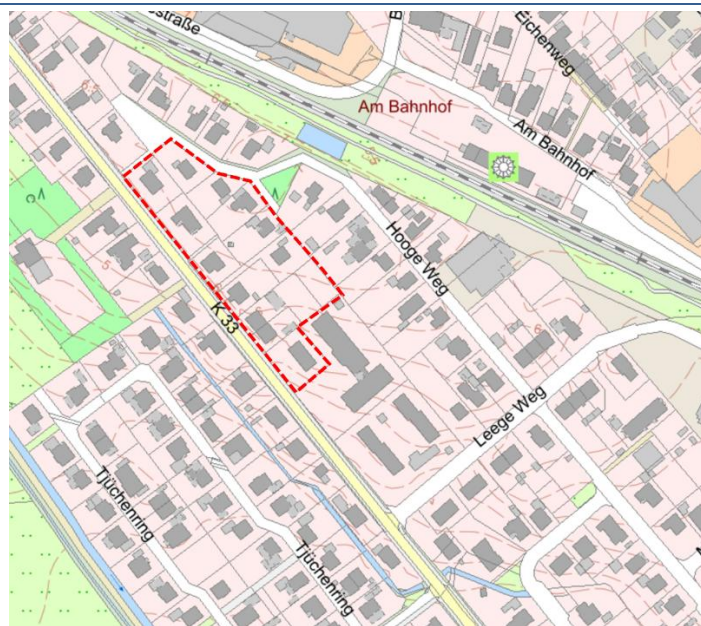
Im Verfahren ist eine Umweltprüfung mit Erstellung eines Umweltberichts (§ 2 a BauGB), von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) sowie von der zusammenfassenden Erklärung (§ 6 a Abs. 1 und § 10 a Abs. 1 BauGB) abgesehen.

Die Vorgaben des § 13 a Abs. 3 BauGB zur Bekanntmachung des Planverfahrens werden berücksichtigt. Das Verfahren kann ordnungsgemäß nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Das Plangebiet liegt zentral in der Ortslage von Bunde, südlich der Bahnlinie zwischen *Boenster Straße (K 33)* und *Hooge Weg*. Der Änderungsbereich ist etwa 9.940 m² groß.

Lage / Größe

Abb. 1 Abgrenzung des Plangebiets



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LGLN (2025), CC-BY 4.0, Daten angepasst

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

Folgende Flurstücke sind von der 6. Änderung des Bebauungsplans umfasst (Gemarkung Bunde):

Flur 6 – 61/14, 61/15, 61/16.

Flur 7 – 230/23, 230/19, 230/20, 230/21, 230/22, 231/14, 231/15, 231/18, 231/19, 231/20, 231/7, 231/9, 704/234, 758/234.

■ Übergeordnete Planungen (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Für Bauleitpläne gilt eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung. Diese sind im derzeit gültigen Landesraumordnungsprogramm 2017 für das Land Niedersachsen und im Regionalen Raumordnungsprogramm 2024 für den Landkreis Leer festgelegt.

Land (LRÖP)

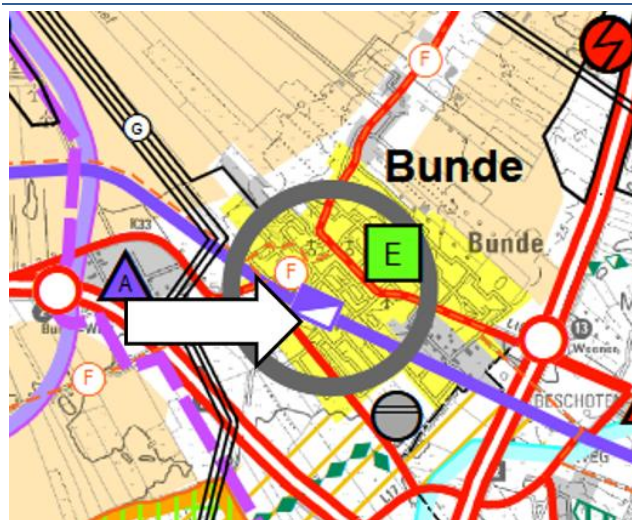
Das **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LRÖP)**¹ gibt vor, dass sich die Entwicklung von Wohn- Arbeitsstätten vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandenen Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentrieren soll. Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen hierbei Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben.² Dem wird mit der Planung, die der Nachverdichtungsmöglichkeiten schafft und die Innenentwicklung eines zentral gelegenen Wohngebiets regelt, entsprochen.

Kreis (RRÖP)

Das Planziel steht in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen des **Regionalen Raumordnungsprogramms (RRÖP) des Landkreises Leer**³. Auch das RRÖP definiert das Ziel, dass Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung im Zuge einer flächensparenden und nachhaltigen Siedlungsentwicklung Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben.⁴ Hierbei soll die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralen Siedlungsgebiete und vorhandenen Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden.⁵

Das RRÖP von 2024 trifft keine spezifischen zeichnerischen Darstellungen für das Plangebiet, die der Planung entgegenstehen.

Abb. 2 Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RRÖP) des Landkreises Leer (2024)



Auszug aus dem RRÖP, zeichnerische Darstellung 2024

Die Gemeinde Bunde ist als Grundzentrum mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung dargestellt.

Das Plangebiet liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets (gelbe Fläche) der Gemeinde Bunde.

Nördlich des Plangebiets wird ein Vorranggebiet Hauptseisenbahnstrecke (durchgezogene lila Linie) sowie ein Vorranggebiet Bahnstation (lila-weißes Rechteck) dargestellt. Im Rahmen des Ausbaus der sogenannten Wunderlinie zwischen Groningen und Bremen, soll auch der Bahnhofpunkt in Bunde reaktiviert werden.

Mit der vorliegenden Planung werden Nachverdichtungsmöglichkeiten im zentralen Siedlungsgebiet der Gemeinde Bunde geschaffen. Dem übergeordneten Ziel wird entsprochen.

- 1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LRÖP), in der Fassung der Neubekanntmachung vom 26. September 2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 7. September 2022, Ziele 1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur
- 2 ebenda, 1.1 07
- 3 Regionales Raumordnungsprogramm 2024, Landkreis Leer
- 4 Regionales Raumordnungsprogramm 2024, Kapitel 2.1 Ziel 02, Landkreis Leer
- 5 Ebenda, Kapitel 2.1 Ziel 03

FNP

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** der Gemeinde stellt den Änderungsbereich bereits als Wohnbaufläche dar. Eine räumlich deutlich untergeordnete Teilfläche, die als Grünfläche dargestellt wird, wurde bereits mit der 3. Änderung des Bebauungsplans als Wohnbaufläche festgesetzt. Eine Berichtigung des FNP (§ 13a Nr. 2 Abs. 2 BauGB) ist nicht erforderlich.

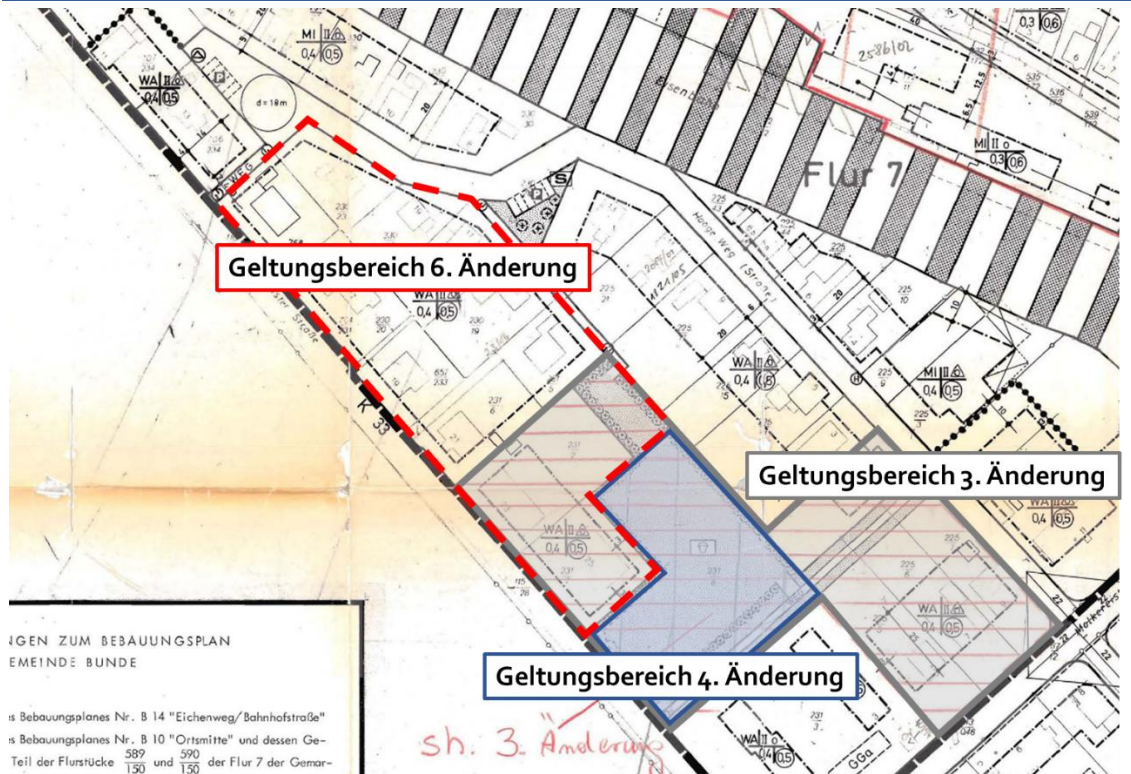
Abb. 3 Auszug aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Bunde (Änderungsbereich rot umrandet)

Bebauungs-
pläne

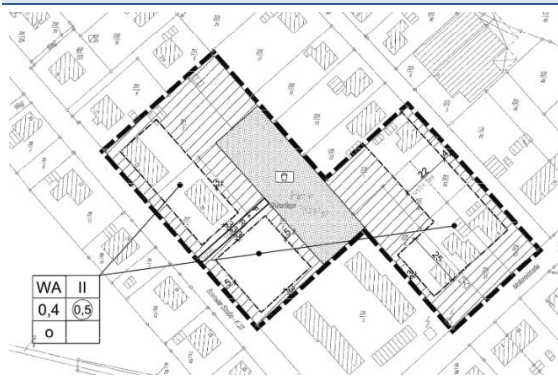
Für das Plangebiet besteht Baurecht, das durch den Bebauungsplan Nr. 02.14 „Eichenweg/Bahnhofsstraße“ bestimmt wird. Der überplante Bereich liegt im Südwesten teilweise innerhalb der 3. Änderung aus dem Jahr 2000 (Teilbereich 2). Für den übrigen Geltungsbereich gilt das ursprüngliche Planungsrecht aus dem Jahr 1978 (Satzungsbeschluss) / 1981 (Bekanntmachung). Im Südwesten grenzt der Geltungsbereich der 4. Änderung aus dem Jahr 2004 an das Plangebiet an.

Abb. 4 Übersicht Bebauungsplan Nr. 02.14 „Eichenweg/Bahnhofsstraße“

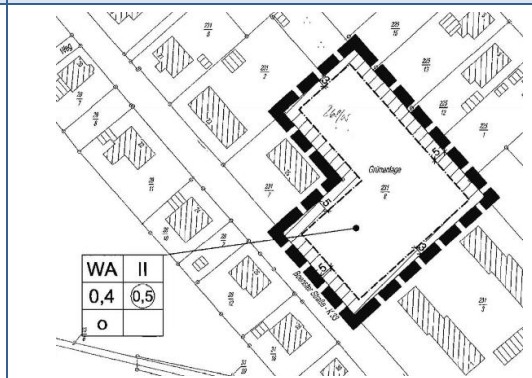
Geltungsbereiche der 3., 4. und 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.14 „Eichenweg/Bahnhofsstraße“



Ausschnitt 3. Änderung



Ausschnitt 4. Änderung



Auf der Planzeichnung des Ursprungsplans ist vermerkt, dass die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1968 gilt. Aufgrund der Datierung des Satzungsbeschlusses in 1978 und einer Auslegung vom 21.03.-25.04.1977 sowie 20.02.-21.03.1978 ist jedoch anzunehmen, dass die BauNVO 1977 für den Bebauungsplan anzuwenden ist. Bezüglich der planungsrechtlich relevanten Änderungen in Folge der Überplanung wird auf diese Fassung abgestellt (siehe Kapitel 3.4).

Mit der 3. und 4. Änderung des Plans wurde eine ursprünglich festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz überplant. Die Flächen wurden, wie die umliegenden Bereiche, als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt und somit eine bauliche Nachverdichtung ermöglicht bzw. die Flächen den jeweiligen Baugrundstücken zugeschlagen. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise wurden unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen. Es ist zu berücksichtigen, dass die Änderung für die

jeweiligen Änderungsbereiche bereits eine Aktualisierung der anzuwendenden Rechtsgrundlagen (BauNVO) auslöste (hier: BauNVO 1990).

3 Planziele / Abwägung der Belange

Bestand

Beim Plangebiet handelt es sich um ein annähernd vollständig bebautes Wohngebiet nahe der zentralen Ortslage der Gemeinde Bunde. Das Gebiet ist überwiegend von kleinteiliger Wohnbebauung geprägt. Die Freiflächen sind als Hausgärten ausgebildet, zum Teil mit kleineren Gehölzbeständen. Südöstlich grenzt ein Alten- und Pflegeheim an. Südwestlich stellt die *Boenster Straße (K 33)* die Begrenzung des Plangebiets dar.

Abb. 5 Bestand und Umgebungsnutzung



Eigene Darstellung auf Luftbild, LGLN 2025

Planung

Es ist geplant, das bestehende Planungsrecht insbesondere hinsichtlich der Lage der Baugrenze und der Zahl der zulässigen Wohneinheiten anzupassen. Die Baugrenze wird so erweitert, dass ein bislang nicht überbaubarer rückwärtiger Bereich ebenfalls Teil des Bauteppichs wird. Damit können alle Grundstücke gleichermaßen baulich genutzt werden. Um einer übermäßigen Verdichtung vorzubeugen, wird zudem bestimmt, dass Wohngebäude maximal vier Wohneinheiten aufweisen dürfen. Bislang war hierfür keine Obergrenze festgesetzt. Im Bestand sind jedoch auch keine Wohngebäude mit mehr als vier Wohneinheiten entstanden.

Ergänzend werden Festsetzungen zur maximalen Bauhöhe (First- und Traufhöhe) und einer abweichenden Bauweise (Gebäudelängen max. 22 m) in den Plan aufgenommen, um der Ausbildung unpassend großer Baukörper vorzubeugen.

Berührte Belange

Bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen sind öffentliche und private Belange gegeneinander und auch untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Nachfolgende Belange werden von der Planung im Wesentlichen berührt.

Abb. 6 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange durch die Änderung des Bebauungsplanes

Rechtsgrundlage	Belange	Abwägungs- relevanz
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	Belange des Immissionsschutzes / der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB	Belange der Wohnbedürfnisse / der Eigentumsverhältnisse / der Schaffung stabiler Bewohnerstrukturen	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB	Belange sozialer, kultureller Bedürfnisse / von Sport / Erholung / Freizeit	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB	Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung von Ortsteilen / Sicherung zentraler Versorgungsstrukturen	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur / des Denkmalschutzes / des Ortsbildes	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen / von Religionsgemeinschaften	nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter)	X
§ 1a Abs. 5 BauGB	Belange des Klimaschutzes / der Anpassung an den Klimawandel	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft / der Landwirtschaft / der Forstwirtschaft / der sozialen Infrastruktur / der technischen Ver- und Entsorgung / der Rohstoffwirtschaft	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB	Belange der Verteidigung / des Zivilschutzes	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB	Belange der Wasserwirtschaft / des Hochwasserschutzes	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen / von Asylsuchenden	nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB	Belange der Versorgung mit Grünflächen / Freiflächen	X

3.1 Belange des Immissionsschutzes / der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB

Immissionen – Landwirtschaft

In der innerörtlichen Lage befinden sich im einwirkungsrelevanten Umfeld keine landwirtschaftlichen Betriebe, von denen erhebliche Emissionen (Gerüche, Stäube) ausgehen. Ein im Jahr 2017 erstelltes Gutachten zu Geruchsimmissionen im Rahmen der südwestlich gelegenen Bauleitplanung B-Plan Nr. 02.37 „Nördlich Tjüchenweg“ zeigte für den dortigen Planbereich immissionsrelevante Jahresstunden im Bereich von 0-1% an. Dies liegt deutlich unter den Grenzwerten (für Wohnen i. d. R. 10%). Es liegen keine Hinweise darauf vor, dass sich die Werte oder die Situation entfernt liegender landwirtschaftlicher Hofstellen seitdem deutlich geändert haben.

Immissionen Verkehr

Bahnlärm – Nordöstlich des Plangebietes verläuft die Bahnstrecke Nr. 1575 (Bremen – Groningen, siehe auch Abb. 1). Die sogenannte „Wunderlinie“ ist eine Strecke, die Deutschland mit den Niederlanden verbindet. Die Strecke ist im Bereich von Bunde eingleisig. Aus früheren Planungen heraus ist bekannt, dass während der Tageszeit (6 h – 22 h) mit insgesamt 30 Zügen

und in der Nachtzeit (22 h – 6 h) mit 6 Personenzügen auf der Strecke zu rechnen ist. Die Strecke wird zurzeit ertüchtigt und wird Geschwindigkeiten bis 120 km/h ermöglichen. Allerdings wird in der näheren Umgebung des Planänderungsbereiches der Haltepunkt Bunde reaktiviert, so dass hier von einer Geschwindigkeit von maximal 70 km/h ausgegangen werden kann.⁶

Viele Wohngebäude am *Hooge Weg*, *Am Bahnhof* und am *Leegeweg* in Bunde liegen näher zu den Gleisen, als der vorliegende Änderungsbereich. Im Rahmen der Planfeststellung von 2023 für den Ausbau des Schienenweges kommt die prüfende Behörde (Landkreis Leer) diesbezüglich zu dem Schluss, dass für den Ausbau der Strecke im Bereich Bunde keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken bestünden, Anspruchsvoraussetzungen für einen Lärmschutz nicht gegeben seien und ein weiterer Regelungsbedarf nicht gesehen werde⁷. Auch zeigt der Planfeststellungsbeschluss, dass die Anforderungen gegen Erschütterungen durch den Bahnverkehr ab einem Abstand von 24 m bereits eingehalten sind.⁸ In Kenntnis des Bestandes und der im Planfeststellungsbeschluss getroffenen Einschätzungen sieht die Gemeinde ebenfalls kein weiteres Regelungserfordernis oder Anpassungserfordernis im Rahmen der vorliegenden Änderungsplanung.

Verkehrslärm – Der Änderungsbereich liegt an der *Boenster Straße*, der Kreisstraße 33. Er wird weiterhin als allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen und hierfür sollen bei einer schalltechnischen Beurteilung bezüglich des Verkehrslärms die nachfolgenden Werte für ein allgemeines Wohngebiet nicht überschritten werden⁹: tags (6h – 22h) 55 dB(A) und nachts (22h – 6h) 45 dB(A).

Ein eigenständiges Schallgutachten wird für eine sachgerechte Abwägung nicht für erforderlich erachtet. Eine Abwägung kann auch anhand der nachfolgend durchgeführten Berechnung vorgenommen werden. Für die *Boenster Straße* (K33) wurden für die Berechnung¹⁰ folgende Werte zugrunde gelegt, die einen Prognosehorizont bis 2030 abbilden und auch in vergleichbaren umliegenden Planfällen (BPlan Nr. 2.37 – Nördlich Tjüchenweg) Verwendung fanden:

- Eine stündliche Verkehrsmenge auf der K33 von 200 Pkw tags (Mt) und 17 Pkw nachts (Mn);
- die Geschwindigkeit wird in der innerörtlichen Lage mit 50 km/h vorgesehen;
- bei einem geringen Lkw-Anteil von 6,8 % tags (pt) und 1,6 % nachts (pn);
- ausgegangen wird von geriffelten Gussasphalt auf einer Kreisstraße ohne wesentliche sonstig wirkende Lärmelemente (z.B. Ampel, Reflexionen etc.).

Gerechnet wurde mit dem Programm Immi 2025.

6 Grundlage für die Beurteilung des durch Schienenwege verursachten Verkehrslärms sind regelmäßig die §§ 41 bis 43 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sowie die 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (16. BImSchV) Verkehrslärmverordnung) und die 24. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (24. BImSchV – Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung).

7 Siehe hierzu: Planfeststellungsbeschluss gemäß § 18 Abs. 1 AEG für das Vorhaben „Wunderline Baustufe 1: Modernisierung Strecke 1575 und ESTW Ihrhove Strecke 2931, PFA 1“, Bahn-km -0,115 bis 5,667 der Strecke 1575 Ihrhove - Weener, Az. 581ppa/017- 2022#002, vom 03.07.2023, Seite 53

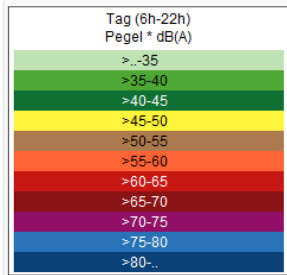
8 Ebenda, S. 54

9 DIN 18005 – 1 Schallschutz im Städtebau

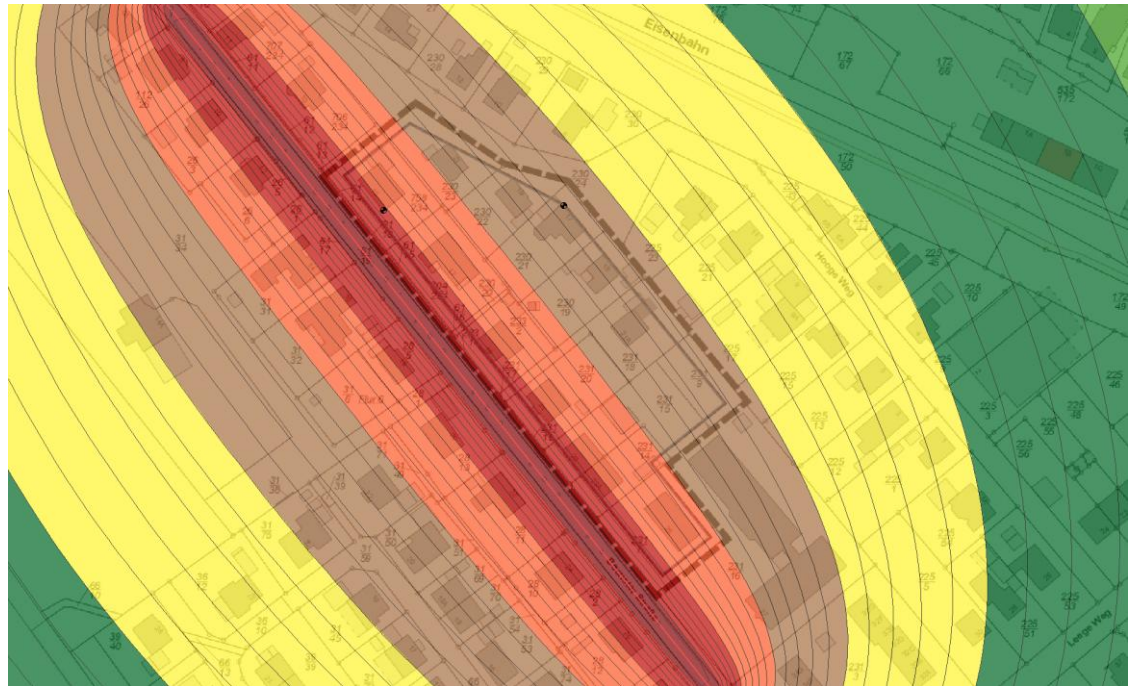
10 Als Berechnungsvorschrift wird die RLS-90 herangezogen.

Aus der nachfolgenden Abbildung 9 wird ersichtlich, dass tagsüber die zulässigen Orientierungswerte in der ersten Bauzeile entlang der Kreisstraße um bis 5 dB(A) überschritten werden (oranger Bereich). Danach sind sie eingehalten (brauner Bereich). Für den Nachtwert gilt, dass ebenfalls nur an der vorderen Baureihe entlang der Kreisstraße Überschreitungen der Richtwerte um etwa 2 dB(A) möglich sind.

Abb. 7 Ausbreitungsraster für tags und nachts



Raster Tag (6h - 22h), relative Höhe 4.00m



Raster Nacht (22h - 6h), relative Höhe 4.00m



Bei festgestellten Überschreitungen ist zunächst zu prüfen, ob mittels aktiver Schallschutzmaßnahmen den ermittelten Beeinträchtigungen entgegengewirkt werden kann:

- Eine Reduzierung der Geschwindigkeit ist nicht umsetzbar. Es handelt sich um eine überörtliche Verbindungsstraße (K 33). Über die Straße wird der Verkehr in Richtung Südosten abgeleitet. Entsprechend der Klassifizierung und der verkehrlichen Bedeutung wird eine geringere Geschwindigkeit im Bereich des Plangebiets bzw. auch auf gesamter Länge innerhalb der Ortslage nicht als geeignet angesehen, um den festgestellten Überschreitungen entgegenzuwirken.
- Die Errichtung von Lärmschutzwänden oder vergleichbaren Schutzeinrichtungen ist auf dem Streckenabschnitt städtebauliche nicht realisierbar. Die Straßenparzelle hält keinen Raum für die Umsetzung entsprechender baulicher Anlagen vor. Zudem stehen die Gebäude nah der Straßenparzelle und haben ihre Vorgärten zur Straße ausgerichtet. Lärmschutzwände oder ähnliche Anlagen in der üblichen Höhe würden eine massiv bedrängende Wirkung und Verschattung der Gebäude auslösen. Auch ergäbe sich innerhalb der Straße eine „Tunnelwirkung“ durch die technisch bedingt hohen Baukörper. Die Realisierung dieser passiven Schallschutz-Maßnahmen ist daher an dieser Stelle weder zweckmäßig umsetzbar, noch städtebaulich-gestalterisch gewünscht.

Aus diesen Gründen werden passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen, die für den Planfall in geeigneter und verhältnismäßiger Weise Schutz vor den festgestellten Überschreitungen bieten können.

Bei der Ermittlung von städtebaulich sinnvollen Lärmpegelbereichen für einen erforderlichen passiven Schallschutz sind Zuschläge von 3 dB(A) zu berücksichtigen. Es ergeben sich nach Auswertung zwei Lärmpegelbereiche.

- Entlang der Kreisstraße in der ersten Bauzeile (Tiefe ab Parzellengrenze 22 m) findet sich der Lärmpegelbereich III,
- nordöstlich anschließen der Lärmpegelbereich II.

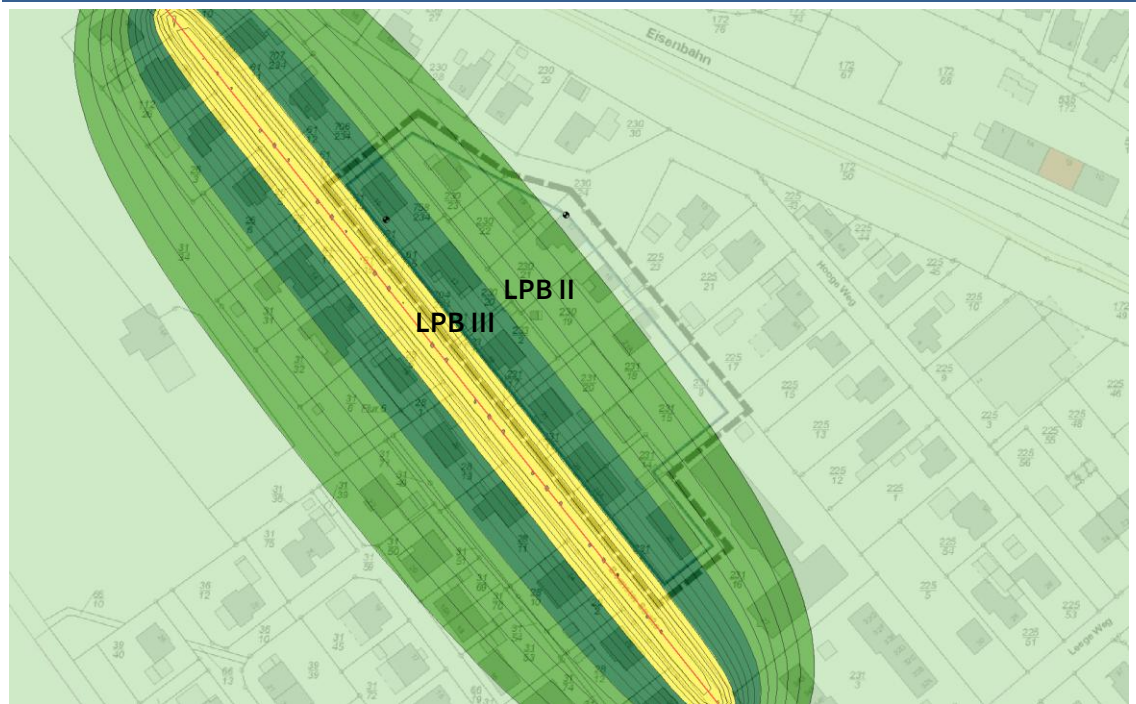
Nach den Berechnungsergebnissen sind die aus dem Lärm der Tageszeiträume abgeleiteten Lärmpegelbereiche relevant. Im Nachtzeitraum fallen die abgeleiteten Lärmpegelbereiche deutlich kleiner aus, was auf die geringere Verkehrsstärke und den niedrigen Anteil des Schwerlastverkehrs zurückzuführen ist. Zur Sicherstellung des Schutzes zu allen Tageszeiten wird der schalltechnisch ungünstigste Fall (hier: Tageslärm) angesetzt und in Festsetzungen überführt.

In diesen Bereichen sind beim Neubau von Häusern an den der *Boenster Straße* zugewandten Bereichen zum Schutz vor Verkehrslärm passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die im Rahmen einer textlichen Festsetzung definiert sind (siehe hierzu die textliche Festsetzung § 6 auf dem Plan).

Abb. 8 Ermittelte Lärmpegelbereiche

Tag (6h-22h)	
DIN 4109 (+3dB) * Lärmpegelbereiche	
I	-55 dB(A)
II	56-60 dB(A)
III	61-65 dB(A)
IV	66-70 dB(A)
V	71-75 dB(A)
VI	76-80 dB(A)
VII	>80 dB(A)

Erforderliche Festsetzung von Lärmpegelbereichen



Mit der Festsetzung von Lärmpegelbereichen wird den Belangen des Immissionsschutzes für die zukünftigen baulichen Entwicklungen im Gebiet Rechnung getragen.

Für neu geplante Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast, insbesondere in Hinblick auf den von der K33 ausgehenden Verkehrslärm, keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich eines Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Das Plangebiet ist seit langem bebaut und wird als Wohngebiet genutzt. Aus vergangenen Baumaßnahmen sind keine Altlastenfunde dokumentiert. Eine Vornutzung der Flächen, die einen Verdacht begründen könnten, ist nicht bekannt. Sofern bei Bodenarbeiten Hinweise auf Altlasten oder sonstige Bodenverunreinigen auftreten, sind diese unverzüglich bei der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer zu melden und das weitere Vorgehen ist abzustimmen. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Planzeichnung aufgenommen.

Altlasten

3.2 Belange der Wohnbedürfnisse / der Eigentumsbildung / stabiler Bewohnerstrukturen § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB

Die Planung dient der Nutzbarmachung von Wohnbaupotentialen im Bestand, insbesondere der rückwärtigen Bebauung. Hier war im bestehenden Baurecht auf einem einzelnen Grundstück bislang keine Nutzung möglich, was mit der 6. Änderung angepasst wird.

Zudem wird mit der Festsetzung einer maximalen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden definiert, in welchem Umfang eine Nachverdichtung möglich ist. Im Gebiet dürfen bis zu vier Wohnungen pro Gebäude realisiert werden, so dass kleinere Mehrfamilienhäuser entstehen können. Die Gemeinde hält den Standort nicht dafür geeignet, noch größere Mehrparteienhäuser auszubilden. Die gewachsene Nachbarschaft ist bisher überwiegend von Einfamilienhäusern geprägt, so dass bei der Umsetzung deutlich größerer Gebäude Störungen von Bestandsnutzern wahrscheinlich wären. Ansätze für verdichtete Wohnformen bestehen mit zwei vorhandenen Mehrfamilienhäusern im Änderungsbereich, die jedoch

ebenfalls nur drei bzw. vier Wohneinheiten aufweisen. Zudem könnte es bei einer deutlichen Verkehrszunahme den zum Teil kleinteiligen Zufahrten zu verkehrlichen Problemen kommen.

Die benachbarte Altenwohnanlage weist als spezielle Nutzungsform eine deutlich höhere Dichte auf, die nicht auf den Änderungsbereich übertragen werden soll. Dennoch verdeutlicht dieses Vorhaben die gute, zentrumsnahe Lage für verschiedene Wohnformen.

Die Gemeinde erachtet die getroffene Festsetzung als geeigneten Kompromiss zwischen der Aktivierung von Wohnbaupotentialen in zentralen, gut erschlossenen Lagen und dem Schutz und Erhalt gewachsener Nachbarschaften. Für alle Eigentümer werden gleiche rechtliche Rahmenbedingungen für den Erhalt oder die Weiterentwicklung ihrer Grundstücke geschaffen, die aber auch weiterhin den Schutz der Nachbarn sicherstellen. Ohne die 6. Änderung wäre im bestehenden Planungsrecht eine weitaus intensivere Ausnutzung der Grundstücke zulässig, da keine Obergrenzen für die Zahl der Wohnungen festgesetzt sind und die ausgewiesenen Bauteppiche und Maße der baulichen Nutzung eine deutliche Nutzungsintensivierung ermöglichen.

Die Belange der Wohnbedürfnisse sind in der Planung in besonderer Weise berücksichtigt.

3.3 Belange sozialer, kultureller Bedürfnisse / der Bildung / von Sport / Freizeit / Erholung § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB

Das Plangebiet ist aufgrund seiner zentralen Lage gut für eine weitere Entwicklung und Nachverdichtung geeignet. Alle bedeutsamen Angebote (z. B. Rathaus, Schulen, Kinderbetreuung, Dorfgemeinschafts- und Kultureinrichtungen, Kirchen, aber auch Nahversorgung, Sportangebote, Gastronomie usw.) liegen in kurzer Entfernung.

3.4 Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung von Ortsteilen / von zentralen Versorgungsbereichen § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB

Es ist Ziel der Planänderung, eine maßvolle Weiterentwicklung der Wohnbaulagen zu ermöglichen und Nachverdichtungspotentiale im Bestand zu aktivieren. Dies soll jedoch nicht zu Lasten der Anlieger geschehen. Einer unpassend intensiven Ausnutzung der Grundstücke soll vorgebeugt werden.

- Die Planänderung gleicht die **Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke** im Änderungsbereich an. Bisher bestand lediglich für ein Grundstück nicht die Möglichkeit, die rückwärtigen Gartenbereiche baulich in Anspruch zu nehmen, obwohl auf den direkt angrenzenden Flächen bereits eine rückwärtige Bebauung zulässig war. Die Gemeinde erachtet dies heute sowohl aus Sicht des Gleichbehandlungsgrundsatzes für nicht gerechtfertigt, als auch mit Blick auf das Ziel einer effizienten Nutzung von Grund und Boden. Die Planänderung ermöglicht zukünftig eine verbesserte Flächenausnutzbarkeit von zentral gelegenen, gut erschlossenen Wohnbauflächen.
- Mit der Neuaufnahme einer Festsetzung zur **maximalen Zahl von Wohneinheiten** wird sichergestellt, dass Neubauvorhaben nicht unverhältnismäßig groß ausfallen. Es ist regelmäßig zu beobachten, dass ältere Gebäude aufgekauft, abgebrochen und durch größere Mehrparteienhäuser ersetzt werden. Ein ungesteuertes Entstehen solcher Nutzungen in kleinteiligen Lagen wie im Plangebiet kann erhebliche Störungen auslösen. Die Gemeinde möchte einer maßvollen Nachverdichtung nicht entgegenstehen und lässt daher bis zu vier Wohnungen pro Wohngebäude zu. Damit bleibt für alle Grundstückseigentümer ein Spielraum für Nachverdichtungen bzw. auch einen Verkauf ihres Gebäudes für eine mögliche Umbaumaßnahme. Da die vier

Wohnungen nach Kenntnis der Gemeinde im Bestand nicht überschritten werden, kommt es nicht zu Einschränkungen oder der Wegnahme bestehender Rechte. Die sich ergebenden Einschränkungen für die Bestandsnutzer (insb. hinsichtlich einer möglichen langfristigen Entwicklungs- oder Verkaufsperspektive) werden in der Abwägung hinter dem allgemeinen Entwicklungsinteresse einer dauerhaft verträglichen Nachbarschaft zurückgestellt. Da der Bestandsbebauungsplan aus dem Jahr 1978 (Satzungsbeschluss)/1981 (Bekanntmachung) datiert, aber eine höhere Zahl von Wohnungen nicht umgesetzt wurde, erkennt die Gemeinde in der vorgenommenen Minderung keinen erheblichen Eingriff in die Rechte der Flächeneigentümer. Mit bis zu vier Wohneinheiten verbleiben zudem gute Spielräume für Nachverdichtungsvorhaben. Dieser Wert wird als verträglicher Kompromiss zwischen dem Erhalt einer eher kleinteiligen Nachbarschaft und individuellen Entwicklungs- oder Verwertungsinteressen sowie dem steten Bedarf an zentrumsnahen Wohnraum erachtet.

Aktualisierung Planungsrecht

Mit der Änderung des Bebauungsplans gilt zukünftig im gesamten Änderungsbereich die zum Zeitpunkt der Planung aktuelle Fassung der BauNVO (BauNVO 1990 / Fassung der Bekanntmachung 2017 mit letzter Änderung Juli 2023).

Bisher galt im Änderungsbereich im überwiegenden Teil die BauNVO 1977 (siehe Kapitel 2). Auf den Teilflächen, die bereits mit der 3. Änderung (2000) überplant wurden, galt bereits die BauNVO 1990 in ihrer damals gültigen Fassung. Da zwischen den Fassungen 1977 und 1990 in einigen Punkten erhebliche Unterschiede bestehen, kann die Planänderung und damit die Aktualisierung des geltenden Planungsrechts Veränderungen für die Grundstückseigentümer auslösen. Im Planfall betrifft dies folgende Aspekte:

- **Grundflächenzahl (GRZ)** – Der Bebauungsplan setzt vor und nach der Änderung eine GRZ von 0,4 fest. Die Grundflächen von Nebenanlagen sowie von Balkonen, Loggien, Terrassen usw. werden nach dem bislang gültigen § 19 Abs. 4 BauNVO von 1977) nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet. Ergänzend darf die zulässige Grundfläche durch überdachte Stellplätze und Garagen bis zu 0,1 der Fläche des Baugrundstücks überschritten werden. Zufahrten und Zuwegungen waren von der Regelung unbenommen.

Die nun zugrunde zu legende BauNVO 1990 ist hier deutlich restriktiver. Hiernach sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen. Die Privilegierung für Balkone usw. entfällt. Sofern der Bebauungsplan keine anderslautenden Regelungen trifft, darf die GRZ durch Garagen/Stellplätze/Zufahrten/Nebenanlagen/bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche insg. bis zu 50% überschritten werden (ebenfalls § 19 Abs. 4 BauNVO).

In der Praxis kann dies aus Sicht der Grundstückseigentümer zu Einschränkungen führen. Mit den zukünftig geltenden Regelungen der BauNVO 1990 ist eine maximale Grundstücksausnutzung von 60% (bei voller Ausnutzung der Überschreitung) zulässig. Dieser Wert kann vorher höher gewesen sein (vergleichsweise uneingeschränkte Überschreitung durch z. B. Zufahrten und Zuwegungen, Stellplätze, usw.) Im Planfall liegen jedoch keine Hinweise darauf vor, dass dies auf den Grundstücken extrem ausgenutzt wurde.

Das Gebiet stellt sich als überwiegend kleinteilig bebaut dar. Die Grundstücke weisen Hausgärten und zum Teil große unversiegelte Flächen aus. Es ist nicht erkennbar, dass die Anwendung des neuen Planungsrechts zu erheblichen Einschränkungen der Grundstückseigentümer führt. Grundsätzlich besteht für bisher planungsrechtlich

konform errichtete Anlagen ein Bestandsschutz. Im Zuge von Umbaumaßnahmen bietet die Festsetzung der für Wohngebiete höchsten regulären GRZ von 0,4 ohne weitere Beschränkungen zur Überschreitung (= max. 60% Versiegelung) umfangreiche Spielräume für die Grundstücksnutzung. In Hinblick auf den Erhalt von Offenbodenbereichen, das Kleinklima, die Oberflächenentwässerung und die sich ergebenden Qualitäten durch Hausgärten wird eine weitere Erhöhung der GRZ von der Gemeinde nicht vorgesehen. Eventuell auftretende Einschränkungen für einzelne Eigentümer werden in der Abwägung hinter dem verfolgten Planziel zurückgestellt.

- **Geschossflächenzahl (GFZ)** – Die GFZ ist vor und nach der Planänderung mit 0,5 festgesetzt. In der BauNVO 1977 ist die GFZ nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände sind mitzurechnen.

In der BauNVO 1990 bezieht sich die GFZ nur noch auf die Außenmaße aller Vollgeschosse, sofern der Bebauungsplan keine abweichenden Festsetzungen trifft. Dies wird in der 6. Änderung nicht vorgesehen, so dass hinsichtlich der GFZ sogar eine verbesserte Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke gegeben ist. Mit den getroffenen Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe wird sichergestellt, dass neue Gebäude keine unverhältnismäßigen Dimensionen aufweisen. Sofern innerhalb dieser Maßgaben auch in z. B. Dachgeschossen weiterer Wohnraum geschaffen werden kann, wird dies als positiver Beitrag zum flächensparsamen Bauen erachtet. Nachteile für die Bestandsnutzer ergeben sich daraus nicht, die ggf. sogar durch Umbauten (Dachgeschossausbau) zusätzliche Geschossfläche schaffen können.

Bei den getroffenen Festsetzungen wird, dem heutigen Planungsrecht entsprechend, nicht zwischen der Bebauung an der *Boenster Straße* und dem *Hooge Weg* differenziert. Auch wenn sich in den rückwärtigen Bereichen bisher eine eher kleinteilige Bebauung ausgebildet hat, sollen die Grundstücke hier nicht hinsichtlich ihrer baulichen Ausnutzbarkeit eingeschränkt werden. Insgesamt ermöglicht die Planänderung keine wesentlichen negativen Veränderungen, sondern sichert eine zeitgemäße, aber auch nachbarschützende Weiterentwicklung des Gebiets.

3.5 Belange der Baukultur / des Denkmalschutzes / des Ortsbildes

§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB

Baukultur / Ortsbild

Der Änderungsbereich liegt zentral im Ortsteil Bunde, nahe dem Ortskern. Die Umgebung wie auch das Plangebiet weisen eine vielfältige Bebauung auf. Die Gebäude sind sowohl hinsichtlich ihrer Größe als auch ihrer Gestaltung vielfältig ausgeprägt: traditionelle Rotklinker, aber auch modernere, helle Klinkerfassaden, aber auch Anstriche bilden ein vielfältiges Straßenbild aus. Auch die Dachgestaltung umfasst von roten über braune bis hin zu dunklen Ziegeln das übliche, weite Spektrum, das sich vielerorts ohne spezifische Regularien als Standard etabliert hat.

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.14 wird eine Teilfläche des Plangebiets geändert, die schon heute weitgehend bebaut ist. Es ist in Folge der Planung nur von punktuellen Neubaumaßnahmen zu rechnen. Umbauten, aber auch Abriss- und Neubauvorhaben wären bereits im bestehenden Baurecht möglich.

Es wird davon ausgegangen, dass sich neue Gebäude weiterhin auch ohne eigenständige Regelungen zur Gestaltung in den Bestand einfügen. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung werden nicht getroffen, da sie sowohl im Bestand als auch in den angrenzenden Planänderungen nicht aufgenommen sind. Eine einheitliche, prägende Ortsgestaltung ist im

Plangebiet und angrenzend nicht zu erkennen. Dennoch stellen sich die Bereiche als harmonisches Siedlungsgebiet dar, das hinsichtlich der Baugestaltung vielzählige Optionen für die Vorhabenträger offenlässt. Mit den festgesetzten Baugrenzen und den begrenzenden Maßen der baulichen Nutzung (GRZ/GFZ) bestehen klare Regelungen, in welcher Intensität die Grundstücke bebaut werden dürfen.

Neu in den Plan aufgenommen werden Festsetzungen zur maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe. Das Gebiet ist gemischt bebaut. Schon heute stehen kleinere Gebäude neben größeren Bauwerken. Da im Zuge von Nachverdichtungen mitunter von Vorhabenträgern eine maximale Grundstücksausnutzung angestrebt wird, wird mittels Festsetzung maximaler Höhen (max. Traufhöhe und max. Firsthöhe) sichergestellt, dass Neubauten sich möglichst verträglich und maßstäblich einfügen (siehe hierzu die Erläuterungen unter Punkt 4.1).

Neu aufgenommen wird auch die Möglichkeit einer abweichenden Bauweise (a) (siehe hierzu die Erläuterungen unter Punkt 4.1).

Einschränkungen für die Bestandsnutzungen ergeben sich in Folge der Planung nicht, da alle Gebäude die benannten Maße einhalten. Obwohl bisher höhere Gebäude zulässig gewesen wären, wurden solche nicht realisiert. Die nun aufgenommene Begrenzung wird als verträglich und verhältnismäßig erachtet, um einen Nachbarschutz sicherzustellen. Die geringfügige Beeinträchtigung der Grundstückseigentümer (Einschränkung gegenüber dem bisherigen Baurecht) wird in der Abwägung hinter diesem Ziel zurückgestellt.

Die Belange der Baukultur und des Ortsbildes sind berücksichtigt.

Denkmalschutz

Im Änderungsbereich befinden sich keine Baudenkmale.

Das nächstgelegene Baudenkmal ist der historische Bahnhof der Gemeinde Bunde der westlich des Änderungsbereichs liegt. Nordwestlich des Änderungsbereichs befinden sich zudem ein Arbeiterwohnhaus sowie ein weiteres Wohnhaus, die dem Denkmalschutz unterliegen.

Abb. 9 Baudenkmale im Umfeld des Plangebiets

Am Bahnhof 1, 1a, 1b, 1c	Historischer Bahnhof	Einzeldenkmal
Eichenweg 7, 7a, 8, 8a	Arbeiterwohnhaus	Einzeldenkmal
Bahnhofsstraße 19	Wohnhaus	Einzeldenkmal

In der Umgebung eines Baudenkmals dürfen keine Anlagen errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird (§ 8 DSchG-NI) dürfen in . Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt.

Alle verzeichneten Baudenkmale liegen nördlich der Bahnstrecke und in etwa 120 m minimaler Entfernung zum Änderungsbereich. Neben der Bahntrasse trennt weitere Bebauung entlang des *Hooge Weg* die Denkmäler vom Plangebiet. Direkte Sichtbeziehungen bestehen nicht. Aufgrund der Entfernung zwischen dem Änderungsbereich und den Baudenkmalen und der räumlichen Trennung ist kein unmittelbarer Zusammenhang festzustellen. Die Änderungsplanung ermöglicht weiterhin keine negativen Auswirkungen auf die Baudenkmale.

Archäologischer Denkmalschutz

Im Denkmalatlas von Niedersachsen finden sich keine Informationen über Grabungsergebnisse oder Funde im Plangebiet. Das Areal stellt sich schon heute als vollständig überformt dar. Bei früheren Bodenarbeiten wurden nach Kenntnis der Gemeinde keine Bodenfunde angetroffen. Eine Zerstörung bei früheren Arbeiten kann nie vollständig ausgeschlossen werden. Die Belange des archäologischen Denkmalschutzes sind durch einen

Hinweis auf der Planzeichnung berücksichtigt, wonach bei Funden infolge von Erdarbeiten stets die zuständigen Stellen zu informieren sind.

3.6 Belange von Kirchen / von Religionsgemeinschaften

§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB

Die Belange sind nicht berührt.

3.7 Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter)

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Die Änderung des Bebauungsplans wird im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung und von der Aufstellung eines Umweltberichts wird dabei abgesehen (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Gleichwohl sind die Belange des Umweltschutzes dazulegen und einer Abwägung zu unterziehen.

Schutzgut (Rechtsgrundlage)	Auswirkung der Planänderung / Abwägung
Tiere § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB	Der Geltungsbereich liegt im zentralen Siedlungsgebiet. Im Plangebiet ist aufgrund der heutigen Nutzung als Hausgartenareal und der innerörtlichen Lage nur mit dem Vorkommen störungstoleranter und unempfindlicher Vogelarten des Siedlungsraums zu rechnen. Die Planung kann sich kleinflächig auf potentielle Habitate der Avifauna auswirken. Bei Eingriffen in Gehölze können auch Nisthabitate betroffen sein. Aufgrund der begrenzten Größe des Plangebiets handelt es sich um einen räumlich betrachtet geringen Verlust. Für die ansässigen ubiquitären Arten des Siedlungsraums ist in der Umgebung eine Vielzahl gleichwertiger oder höherwertiger Flächen zu finden. Für Fledermäuse sind im Plangebiet sind keine besonderen Vorkommen bekannt oder plausibel anzunehmen. Die Gehölzbestände weisen, soweit für die Gemeinde nachvollziehbar, aufgrund von Alter und Größe kein relevantes Potential als Habitatbäume für Fledermäuse auf. Da Fledermäuse selbst keine Höhlen bauen können, sondern auf die Nutzung von z. B. Baumlöchern in Form alter Spechthöhlen angewiesen sind, müssen Bäume in der Regel ein gewisses Mindestalter und eine Mindestgröße aufweisen, um überhaupt relevante Strukturen ausbilden zu können. Bei den Strukturen im Plangebiet ist nicht erkennbar, dass hierfür geeignete Bäume bestehen. Die unveränderte GRZ trägt dafür Sorge, dass in Folge der Planung nicht mehr Bereiche versiegelt werden können als vorher und damit in einer flächenhaften Betrachtung keine erheblichen Veränderungen auftreten. Zwar dürfen mit der Erweiterung des Bauteppichs leicht größere Areale für Hauptgebäude in Anspruch genommen werden, prozentual bleiben die Grundstücke jedoch in Folge der Planung genau so intensiv überbau- und versiegelbar wie heute. Eingriffe in Bestandsgehölze, Schnittmaßnahmen oder auch Umbauten an Gebäuden wären schon heute möglich und werden nicht erstmalig mit der 6. Änderung des Bebauungsplans vorbereitet. Artenschutz – Die Planänderung löst keine unvermeidlichen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände (Tötung, Zerstörung, Schädigung) aus. Die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist grundsätzlich planungsunabhängig auf Vorhabenebene von den jeweiligen Vorhabenträgern sicherzustellen. Als

	wesentlichste Vermeidungsmaßnahme ist die Überprüfung aller ggf. relevanten Strukturen unmittelbar vor einem Eingriff sowie die Durchführung entsprechender Maßnahmen außerhalb sensibler Zeiträume zu benennen. Ein entsprechender Hinweis ist auf dem Plan enthalten. In der Bauleitplanung ist demgegenüber zu prüfen, ob die Änderungsplanung ein unvermeidliches Eintreten der Verbotstatbestände auslösen könnte, was zur Unwirksamkeit der Planänderung führen würde. Dies ist aufgrund der vorfindlichen Strukturen im Bestand und dem bereits bestehenden Baurecht nicht gegeben.
Pflanzen § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB	Der Änderungsbereich ist ein bestehendes Wohngebiet. Die unversiegelten Bereiche sind als Hausgärten ausgebildet. Ein besonderes Vorkommen geschützter Arten ist nicht zu erwarten. Nutzungstypisch weisen die Hausgärten eine hohe Varianz auf und reichen von intensiv geschnittenen Scherrasenflächen über einzelne Anpflanzungen bis hin zu zum Teil mit Gehölzen bestandenen Gärten. Für alle Hausgärten kann eine hohe Nutzungsintensität sowie eine intensive gärtnerische Bearbeitung angenommen werden. In der Regel finden hier keine naturnahen Entwicklungen statt, da die Flächen regelmäßiger Bewirtschaftung unterliegen. Gehölze weisen häufig Formschnitte auf und werden zurückgeschnitten und Spontanvegetation wird in der Regel entfernt. Hausgärten kommt damit nur eine untergeordnete Funktion für das Schutzgut Pflanzen zu. Der bestehende Bebauungsplan trifft keine Erhaltungs- oder Anpflanzungsfestsetzungen. Die Erweiterung des Bauteppichs im östlichen Plangebiet erfasst Bereiche, die heute als Hausgarten genutzt werden und auch Bewuchs mit Gehölzen aufweisen. Die Flächeneigentümer können bereits heute, ohne Änderung des Bebauungsplans, nach ihren Wünschen Eingriffe oder Umgestaltungen der Gartenbereiche vornehmen. Es bestehen keine Baumbestände, die als ortsbildprägend einzustufen sind oder denen aufgrund von Alter, Größe oder Wuchs ein besonderer Schutzanspruch zukommt. Die Gemeinde erkennt keinen Grund, hier erstmalig Erhaltungsfestsetzungen aufzunehmen. Sie gewichtet die Schaffung zusätzlichen Wohnraums als wichtiger. Die 6. Änderung des Bebauungsplans bereitet keine erheblichen Veränderungen für das Schutzgut Pflanzen vor. Die Niedersächsische Bauordnung regelt, dass nicht überbaute Flächen stets als Grünflächen zu unterhalten sind (§ 9 Abs. 2 NBauO), so dass ein Entstehen neuer bzw. Erhalt der vorhandenen Grünflächen auch ohne eigenständige Festsetzungen sichergestellt ist.
Fläche § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB	Die Fläche des Änderungsbereichs ist insgesamt 9.940 m² groß. Es besteht bereits Baurecht. Die Verdichtung ermöglicht eine effiziente Bauentwicklung im Siedlungsbestand und verhindert damit die Inanspruchnahme neuer Flächen. Das Schutzgut Fläche wird durch die Verdichtung geschont und nicht beeinträchtigt.
Boden § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB	Auch das Schutzgut Boden wird nicht erheblich beeinträchtigt. Die Fläche war bereits in früheren Jahren versiegelt und bebaut. Auch aktuell besteht Baurecht auf der Fläche. Die nachfolgenden Bodenteilfunktionen werden dabei vom LBEG als relevante Bewertungsfaktoren benannt. Die Bewertung erfolgt nach fünf Bewertungsstufen (Wertstufen : 1 - sehr gering / 2 – gering / 3 – mittel / 4 – hoch / 5 - sehr hoch). Der Bodentyp ist im Änderungsbereich angegeben als Lehmgelände (Bodenlandschaft), Geestplatten und Endmoränen (Bodengroßlandschaft), Bodenregion Geest, Bodentyp Mittlerer

	Pseudogley-Podsol ¹¹ . Suchräume für schutzwürdige Böden finden sich im Plangebiet nicht.		
	Abb. 10	Bewertungsrelevante Bodenteilfunktionen	gem. LBEG/GeoBerichte 26 (innerörtlich)
	Relevante Bodenteilfunktionen	Beschreibung / Bewertungsgrundlage	Wert
	Naturnähe	Einzelhausbebauung, mittel versiegelt (40-60%), geringe Naturnähe	2
	Boden als Bestandteil des Wasserkreislaufs	- Nutzbare Feldkapazität des effektiven Wurzelraums (NIBIS-Kartenserver): >90-140 mm – mittel - Kf-Wert liegt nicht vor (ungünstiger Fall: Wertstufe 3)	2-3
	Besondere Standort-eigenschaften (Standortpotential für Pflanzen)	- Bodenkundliche Feuchtestufe 3 – schwach trocken, für Acker geeignet, für intensive Ackernutzung im Sommer zu trocken, für intensive Grünlandnutzung zu trocken - Für die Hausgärten wird eine mittlere Nährstoffversorgung angenommen	2
	Klima (Kohlenstoff-speicherfunktion)	Keine kohlenstoffreichen Böden im Plangebiet	1
	Klima (Kühlungsfunktion)	- Nutzbare Feldkapazität des effektiven Wurzelraums (NIBIS-Kartenserver): >90-140 mm – mittel (3) - Kapillare Aufstiegsrate – nicht im NIBIS-Server angegeben - Versiegelungsgrad: 25-50% mittel versiegelt (3) - Hausgärten, keine Flächen, denen eine besondere Kühlungsfunktion für die Nachbarschaft zukommt	1-2
	Zusammenfassende Bewertung	Aufgrund der Bewertung der Naturnähe mit Wertstufe 2 (bebauter Bereich) und den niedrigen übrigen Bewertungen ergibt sich ein Gesamtwert von 2 „regional allgemeine Schutzwürdigkeit innerhalb des Siedlungsraums.“	2
	Zusammenfassende Bewertung	Aufgrund der Bewertung der Naturnähe mit Wertstufe 2 (bebauter Bereich) und den niedrigen übrigen Bewertungen ergibt sich ein Gesamtwert von 2 „regional allgemeine Schutzwürdigkeit innerhalb des Siedlungsraums.“	2
Die Gemeinde gewichtet ihr übergeordnetes Entwicklungsziel (Nachverdichtung und Nutzung von Flächen im Bestand) höher, als die verbleibenden, minimalen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Die getroffenen Festsetzungen stellen flächenhaft weiterhin sicher, dass unbebaute Grundstücksanteile zu erhalten sind und damit auch die natürlichen Bodenfunktionen geschützt werden. Jede Form von Innenentwicklung trägt dazu bei, einer erstmaligen Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vorzubeugen. Die Belange des Schutzgutes Boden sind berücksichtigt und stehen der Planung nicht entgegen.			
Wasser § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB		Keine Beeinträchtigungen. Von der Planung sind keine Oberflächengewässer betroffen.	

	Die Belange der Oberflächenentwässerung werden in Kapitel 3.13 behandelt.
Luft § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB	Keine Beeinträchtigungen.
Klima § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB	Keine Beeinträchtigungen.
Landschaft § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB	Keine erheblichen Beeinträchtigungen infolge der innerörtlichen Lage.
Mensch § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB	Siehe hierzu die Abwägung in Kapitel 3.1.
Kultur- und Sachgüter § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB	Keine Beeinträchtigungen.
Sonstige Umweltbelange	Auswirkung der Planänderung / Abwägung
Erhaltungsziele von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB	Keine betroffen.
Wechselwirkungen von Schutzgütern § 1 Abs. 6 Nr. 7 i BauGB	Keine.
Vermeidung von Emissionen § 1 Abs. 6 Nr. 7 e BauGB	Besondere Abfälle und Abwässer entstehen infolge des Planziels nicht. Das Gebiet ist schon heute als WA festgesetzt, so dass sich diesbezüglich inhaltlich keine Änderungen ergeben.
Nutzung regenerativer Energie § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB	Entsprechend der Bestimmungen des § 32 a NBauO ist bei der Neuerrichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m ² aufweisen, mindestens 50% der Dachfläche mit Solarenergieanlagen auszustatten. Zusätzliche Regelungen zur Nutzung der Solarenergie müssen auf Ebene der Bauleitplanung nicht getroffen werden. Es ist sichergestellt, dass ein substantieller Teil der entstehenden Dachflächen für die Energiegewinnung genutzt wird. Es werden auch keine Festsetzungen oder Gestaltungsregelungen im Plan getroffen, die der Nutzung regenerativer Energien entgegenstehen. Es ist zu erwarten, dass die Gebäude im Neubaustandard modernen energetischen Anforderungen entsprechen. Der Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie wird damit hinlänglich entsprochen.
Erhaltung Luftqualität § 1 Abs. 6 Nr. 7 h BauGB	Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Gebiets zur Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität der Europäischen Union.
Risiko für Unfälle und Katastrophen § 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB	Im einwirkungsrelevanten Umfeld sind keine Einrichtungen bekannt, von denen besonderes Gefahrenpotential ausgeht (z. B. Störfallbetriebe).
Kumulation von Auswirkungen § 2 BauGB, Anlage 1 – Nr. 2 b - ff	Liegt nicht vor.
Folgen des Klimawandels § 2 BauGB, Anlage 1 – Nr. 2 b – gg	Für das Plangebiet besteht keine besondere Anfälligkeit gegenüber den möglichen Folgen des Klimawandels (keine Überschwemmungsbereiche, keine windhöufigen Bereiche, keine besonderen Hitzebereiche).

Eingesetzte Stoffe und Techniken § 2 BauGB, Anlage 1 – Nr. 2 b – hh	Nicht relevant.
Maßnahme zur Vermeidung § 2 BauGB, Anlage 1 – Nr. 2 c	In der bestehenden, 3. Änderung des Bebauungsplans (2000) wird per textlicher Festsetzung Nr. 4 („Kompensationsmaßnahmen“) bestimmt: „Auf den durch die 3. Änderung geschaffenen Bauplätzen ist: (1) je 500 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum anzupflanzen [...] (2) jeweils eine Grundstücksgrenze des Bauplatzes mit standortgerechten heimischen Gehölzen – freiwachsend oder als Hecke zu bepflanzen.“ In dem Bereich der 3. Änderung, der nun erneut mit der 6. Änderung überplant wird, wurden mit der damaligen Änderung keine Bauplätze geschaffen. Weder wurden in dem jetzt überplanten Teilbereich die Baugrenzen verändert, noch wurden Flächen erstmalig als Bauflächen festgesetzt. Die Festsetzung zu den Kompensationsmaßnahmen greift damit für den Bereich nicht. Es ergibt sich daher hierfür auch in Folge der Planänderung kein Ausgleichserfordernis für die festgesetzten Maßnahme. Die im überplanten Bereich vorhandenen Gehölze stellen den üblichen Bewuchs eines Hausgartens dar und sind kein Ergebnis von Kompensationsmaßnahmen. Es besteht Baurecht auf der Fläche. Um den bilanziell ausgelösten naturschutzfachlichen Eingriff zu bewerten, den die Planung auslöst, müssen die Wertigkeiten vor und nach der Planänderung einander gegenübergestellt werden. Für den Status vor der Planänderung ist das aktuell geltende Recht heranzuziehen. Festgesetzt ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4. Eine GRZ von 0,4 entspricht bis zu 40% Flächennutzung durch Hauptgebäude, hinzu kommen Überschreitungen. Diese wären im bestehenden Plan auf Grundlage der Baunutzungsverordnung von 1977 zu ermitteln und es wird daher von einer tatsächlich zulässigen Versiegelung von bis zu 60% der Fläche ausgegangen. Auch mit der vorgesehenen Planänderung wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Entsprechend der Überschreitungsregelungen des § 19 Abs. 5 BauNVO (aktuell gültige BauNVO) entspricht auch dies einer zulässigen Flächeninanspruchnahme von bis zu 60 % des Plangebiets. Somit ergeben sich hinsichtlich der Wertigkeiten zwischen versiegelten und unversiegelten Flächen keine Unterschiede. Durch die Änderung wird kein neuer Eingriff in Natur und Landschaft erzeugt. Auch entsprechend der Gesetzeslage entsteht kein Kompensationserfordernis.

3.8 Belange des Klimaschutzes / der Anpassung an den Klimawandel

§ 1 a Abs. 5 BauGB

Jede Form von Bebauung und Versiegelung kann direkt Einfluss auf das Lokalklima und indirekte Auswirkungen in Hinblick auf den Klimawandel nehmen. Lokal sind z. B. höhere Lufttemperaturen oder veränderte Windströme innerhalb erstmalig oder neu bebauter Bereiche zu erwarten. Im überörtlichen Maßstab kann jede (Bau-)Aktivität Auswirkungen auslösen, die sich gesamtklimatisch auswirken, z. B. durch Energieverbrauch oder Ressourceneinsatz.

Die Planänderung ermöglicht eine Nachverdichtung in einem schon heute weitgehend bebauten Areal. Die vorgenommene Anpassung von Baugrenzen ermöglicht die Bebauung eines Bereichs, der heute als Hausgarten genutzt wird. Eine Überformung ist aus kleinklimatischer Sicht als nachteilig zu bewerten. Allerdings wird mit der Änderung die zulässige GRZ nicht erhöht. Im Gegensatz zum bestehenden Planungsrecht besteht mit der

Überführung in die aktuelle BauNVO sogar ein besserer Schutz vor übermäßiger Grundstücksnutzung (siehe Kapitel 3.4).

Die Planung schafft zusätzliche, zentrumsnah gelegene Bauflächen. Als Maßnahme der Innenentwicklung trägt sie zu einem sparsamen Umgang mit den knappen Gütern Boden und Fläche bei. Die Priorisierung von Innenentwicklungsvorhaben vor der zusätzlichen Inanspruchnahme von unbebauten Außenbereichsflächen wird vom Gesetzgeber vorgegeben und stellt einen wichtigen Baustein für eine nachhaltige, möglichst ressourcensparsame und somit auch klimaschonende Entwicklung dar.

Im Neubau ist bei allen Gebäuden von der Einhaltung hoher energetischer Standards auszugehen. Für den Einsatz von Photovoltaikanlagen trifft die niedersächsische Bauordnung unabhängig der Bauleitplanung Vorgaben, die je nach Vorhaben zu berücksichtigen sind.

Die Belange des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel werden berücksichtigt, weitere Minderungsmöglichkeiten in Hinblick auf das Planziel allerdings nicht erkannt.

3.9 Belange der Wirtschaft /der Landwirtschaft / der Forstwirtschaft / der sozialen Infrastruktur / der technischen Ver- und Entsorgung / der Rohstoffwirtschaft

§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB

Wirtschaft
Land- und
Forstwirtschaft

Die Belange sind nicht berührt.

Die Belange sind nicht berührt.

Infrastruktur

Die Planung ermöglicht die wohnbauliche Nachverdichtung einer zentralen, gut erschlossenen Lage. Sie wird jedoch nicht einen Einwohnerzuwachs auslösen, der zu einem erheblichen Mehrbedarf für die sozialen oder kulturellen Infrastruktur der Gemeinde führen wird. Die Nutzungsintensivierung zentraler Flächen trägt dazu bei, dass die gemeindlichen Angebote weiterhin gut genutzt werden können und für alle Personengruppen in geringer Entfernung gut erreichbar sind.

Technische Ver-
und Entsorgung

Die im Gebiet vorhandenen Gebäude sind an das örtliche Versorgungsnetz angeschlossen. Bei Um- oder Neubauvorhaben kann die technische Ver- und Entsorgung (Wasser, Strom, ggf. noch Gas, Telekommunikation) mittels Anschluss an die bestehenden Versorgungsnetze in den umliegenden Straßen sichergestellt werden.

Altlasten

Es sind keine Verdachtsflächen innerhalb des Plangebiets bekannt.

Leitungen

Ein allgemeiner Hinweis auf zu beachtende Schutzbestimmungen ist in die Planzeichnung aufgenommen.

Rohstoffwirt-
schaft

Die Belange der Rohstoffwirtschaft sind nicht berührt.

3.10 Belange des Verkehrs

§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB

Externe
Erschließung

Das Plangebiet ist über die *Boenster Straße (K 33)* und den *Hooge Weg* erschlossen. Es liegt ortskernnah, aber auch verkehrsgünstig zum überörtlichen Verkehrsnetz, so dass alle inner- und übergemeindlichen Ziele gut erreicht werden können.

Interne
Erschließung

Die überwiegende Zahl der Grundstücke wird direkt über die angrenzenden Straßen erschlossen. Für einige Grundstücke in rückwärtigen Lagen bestehen schon heute private Zufahrten. Die Planung ermöglicht eine Nachverdichtung und weitere Bebauung in zweiter

Reihe. Die Erschließung ist dabei vorhabenbezogen sicherzustellen, also über weitere private Zufahrten bzw. die Mitnutzung von Bestandszufahrten o. ä. Die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen oder andere planungsrechtliche Regelungen sind nicht erforderlich. Klarstellend sind Straßenbegrenzungslinien entlang der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen in den Plan aufgenommen.

Mit der Festsetzung einer Höchstgrenze von maximal vier Wohneinheiten pro Gebäude trägt die Gemeinde dafür Sorge, dass Nachverdichtungen nicht zu einer solchen Wohnbauentwicklung führen, dass Überlastungen des Verkehrsnetzes zu erwarten sind. Auch wenn insbesondere der *Hooge Weg* sich als kleinteilige Wohnstraße darstellt, ist er im vorhandenen Ausbau und mit der Wendeanlage westlich des Änderungsbereichs geeignet, auch einen moderaten Verkehrszuwachs aufzunehmen. Die Planung löst keine erhebliche zusätzliche Verdichtung aus. Zwar sind auch Mehrfamilienhäuser mit bis zu vier Wohneinheiten möglich, allerdings wären solche Gebäude auch schon heute im Bestand aufgrund fehlender Begrenzung zulässig oder könnten sogar größer ausfallen.

Ruhender
Verkehr

Im ursprünglichen Bebauungsplan sowie in der für Teile des Gebiets noch geltenden 3. Änderung ist per textlicher Festsetzung bestimmt, dass auf jedem Baugrundstück je Wohneinheit ein Kfz-Einstellplatz oder eine Garage herzustellen ist.

In Niedersachsen wurde mit der Novellierung der Landesbauordnung im Jahr 2024 die Rechtsgrundlage aufgehoben, auf Grundlage derer entsprechende Regelungen getroffen werden konnten. Eine Stellplatzpflicht für Wohngebäude ist daher weder über Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften oder Stellplatzsatzungen rechtssicher umsetzbar.

Die Gemeinde geht davon aus, dass die Eigentümer im Bestand weiterhin ihre Stellplätze unterhalten und nutzen. Insbesondere bei Selbstnutzung wird dies aus Komfort- und Praktikabilitätsgründen in der Regel fast immer so umgesetzt. Auch bei neuen Bauvorhaben bleibt es Wunsch der Gemeinde, Stellplätze in angemessener Zahl auf den Grundstücken zu realisieren. Rechtliche Regelungen hierzu können jedoch nicht mehr getroffen werden. Es liegen keine Hinweise darauf vor, dass die ermöglichte Nachverdichtung zu erheblichen Problemen mit Parkverkehr im öffentlichen Raum o. ä. führt. Sofern hier Probleme erkennbar werden, wird sie über ihre weiteren Regelungsmöglichkeiten (z. B. Beschilderung / Halteverbote usw.) sicherstellen, dass es nicht zu problematischen Verkehrsentwicklungen kommt.

Fuß-/
Radverkehr;
ÖPNV

Die dem Plangebiet nächstgelegene Bushaltestelle *Boenster Straße/Tjüchenweg* liegt etwa 250 m südöstlich des Plangebiets.

Über Fuß- und Radwege, etwa begleitend zur *Boenster Straße*, sind das Ortszentrum, Nahversorgungseinrichtungen und die relevanten öffentlichen Angebote der Gemeinde in der Regel auf kurzem Weg zu erreichen. Die Nutzarmachung von Wohnraumpotentialen ist unter diesem Gesichtspunkt als positiv zu bewerten. Es handelt sich um verkehrlich gut erschlossene Flächen in zentraler Lage. Es ist nicht erforderlich, zusätzliche verkehrliche Erschließungsmaßnahmen vorzunehmen. Die Nutzung zentraler Flächen trägt zur Minderung des motorisierten Verkehrsaufkommens bei und schafft für alle Personengruppen (also auch Personen ohne eigenes Fahrzeug, Kinder, ältere Menschen) attraktive Wohnangebote.

3.11 Belange der Verteidigung / des Zivilschutzes

§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB

Militär
Kampfmittel

Die Belange werden nicht berührt.

Es liegen keine Hinweise auf eine Bombardierung innerhalb des Plangebiets vor. Kampfmittelfunde sind nicht bekannt. Das Gebiet ist annähernd vollständig bebaut bzw.

Erdfallgefahr

überformt. Hierbei traten keine Kampfmittelfunde zu Tage. Es kann jedoch nie vollständig ausgeschlossen werden, dass dennoch bei Bauarbeiten Kriegsblindgänger aufzufinden sind. Bei Baumaßnahmen ist deshalb jederzeit auf mögliche Kampfmittel zu achten, bei Funden sind jegliche Arbeiten unmittelbar einzustellen und die zuständigen Dienststellen zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen.

Die Gefahrenhinweiskarten des NIBIS-Kartenservers vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie verzeichnen für die Ortslage Bunde, aber weiträumig nach Südosten darüber hinausreichend, ein potentiell Erdfall- und Senkungsgebiet aufgrund einer Salzstockhochlage¹². Das Plangebiet liegt am äußeren Rand dieser Ausweisung. Vorhabenbezogen ist zu prüfen, ob bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind.

3.12 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte

§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB

Die Planung steht nicht im Widerspruch zu städtebaulichen Konzepten der Gemeinde Bunde. Das gemeindliche Einzelhandelskonzept¹³ wird mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) nicht berührt, denn innerhalb der Bauflächen sind keine Einzelhandelsnutzungen zulässig, die im sich negativ auf die zentralen Versorgungsbereiche auswirken können.

3.13 Belange der Wasserwirtschaft / des Hochwasserschutzes

§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB

Hochwasser

Das Plangebiet ist nicht als Überschwemmungsgebiet, vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet (§ 76 WHG) oder Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG) ausgewiesen.

In der Hochwassergefahrenkarte für das Küstengebiet Ems (Stand 31.12.2019, Kartenblatt 16)¹⁴ ist das Gebiet als hinterdeichs gelegener Bereich ausgewiesen, der in einem Extremfall überflutet werden kann. Die Karte verzeichnet für den Bereich potentielle Wassertiefen von 0-0,5 m für geschützte Bereiche (geringste Kategorie).

Die **Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz** vom 19.08.2021 benennt als länderübergreifender Raumordnungsplan Ziele und Grundsätze der Raumordnung hinsichtlich der Hochwasservorsorge. Folgende Aspekte sind dabei für die Planung als relevant anzunehmen:

- **Verordnung - I. 1. 1 – Ziel der Raumordnung:** Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.

12 LBEG / NIBIS Kartenserver: Ingenieurgeologische Karte von Niedersachsen 1 : 50 000 – Salzstockhochlagen, 2008

13 GMA: Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Bunde, Köln, 08.03.2023

14 NLWKN: Hochwassergefahrenkarte HQextrem, Koordinierungsraum Untere Ems, Gewässer Küstengebiet Ems, M 1: 25.000, Kartenblatt 16 von 22, Stand 31.12.2019

Laut Kartenwerk kann es im Falle des Versagens von Hochwasserschutzreinrichtungen zu potentiellen Wassertiefen von bis zu 50 cm kommen. Innerhalb der Gemeinde Bunde ist dies der geringste Wert. Umliegend sind großflächig Wassertiefen von bis zu 4 m möglich. Lediglich der Bereich des Ortskerns, der auf einer leichten Erhöhung gelegen ist, weist solche geringen Tiefen auf. Informationen zu möglichen Fließgeschwindigkeiten im Falle eines Hochwassers liegen nicht vor.

Es sind der Gemeinde jedoch keine Hochwasserereignisse auf der Fläche bekannt oder in solcher Weise dokumentiert, dass sie für die Bewertung des Risikopotentials der Fläche als Referenz herangezogen werden können.

- **Verordnung - III. Schutz vor Meeresüberflutungen III.1 (Z):** Der Raum, der für eine aus wasserwirtschaftlicher Sicht später notwendig werdende, rechtlich mögliche Verstärkung von technischen Anlagen zum Schutz vor Meeresüberflutungen erforderlich sein wird, ist binnenseitig von entgegenstehenden Nutzungen und Funktionen freizuhalten.

Das Plangebiet liegt in deutlichem Abstand zu den Deichlinien (1. und 2. Deichlinie entlang des Dollarts). Die überplanten Flächen werden für eine Erweiterung, Verstärkung oder Veränderung der Deichlinien nicht benötigt. Mit den vorhandenen Deichen besteht ein geeigneter, laufend überwachter und im Bedarfsfall ausbaufähiger Schutz vor Meeresüberflutungen. Ein ausreichender Küstenschutz ist gewährleistet.

- **Verordnung III.4 (G):** Siedlungen sollen nur in ausreichend geschützten Küstengebieten weiterentwickelt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, wenn die Weiterentwicklung von Siedlungen den Schutz vor Meeresüberflutungen nicht beeinträchtigt, und wenn überwiegende Gründe des öffentlichen Interesses die Weiterentwicklung notwendig machen; in diesem Fall soll für die baulichen Anlagen eine Bauweise gewählt werden, die der für den jeweiligen Standort im Überflutungsfall prognostizierten Wassertiefe und hydrodynamischen Belastung angepasst ist.

Die hinterdeichs gelegene Planung zur Nachverdichtung von Wohnbaulagen stellt keine raumbedeutsame, kritische Infrastrukturplanung oder -maßnahme mit länder- oder Staatsgrenzen überschreitender Bedeutung oder im Sinne der BSI-Kritisverordnung dar, so dass die übrigen Anforderungen des Raumordnungsplanes von dem Vorhaben nicht berührt werden. Das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Bunde ist als potentielles Überschwemmungsgebiet im Falle des Versagens der Deichanlagen ausgewiesen. Es bestehen keine Ausweichflächen ohne eine entsprechende Darstellung. Die Anforderungen der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz finden in der Planung Berücksichtigung.

Gewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Gräben oder andere Gewässer.

Oberflächen- entwässerung

Die Oberflächenentwässerung im Plangebiet erfolgt über Regenwasserkanäle. Innerhalb der *Boenster Straße* befindet sich ein Haupt-Regenwasserkanal, an den die angrenzende Bebauung direkt angeschlossen ist. Für das bekannte, geplante Nachverdichtungsvorhaben liegt seitens des Landkreises eine Bestätigung vor, dass eine zusätzliche Einleitung in diesen Regenwasserkanal möglich ist. Planungsrechtliche Festsetzungen sind nicht erforderlich. Die Belange der Oberflächenentwässerung werden nach der örtlichen Satzung über die Beseitigung von Abwasser durch die öffentlichen zentralen Abwasserbeseitigungsanlagen der Gemeinde Bunde abgegolten. Auch für die umliegenden Grundstücke ergeben sich in Folge der Planänderung keine Veränderungen. Die Belange der Wasserwirtschaft sind weiterhin berücksichtigt.

Mit Schreiben vom 25.03.2026 weist der Landkreis Leer, Untere Wasserbehörde auf folgendes hin: Es wird empfohlen, die zusätzlichen Mengen des abzuleitenden Oberflächenwassers gedrosselt in die vorhandene Regenwasserkanalisation einzuleiten. Für eine ungedrosselte

Einleitung sollte die hydraulische Leistungsfähigkeit des Regenwasserkanals nachgewiesen werden. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Die Empfehlung wird als Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.

3.14 Belange von Flüchtlingen / von Asylsuchenden

§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB

Die Belange werden mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets nicht in besonderer Weise berührt. Innerhalb allgemeiner Wohngebiete können grundsätzlich auch Einrichtungen für die Unterbringung von geflüchteten Personen oder Asylsuchenden zulässig sein.

3.15 Belange der Versorgung mit Grünflächen / Freiflächen

§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB

In dem kleinteiligen Wohngebiet findet die Versorgung mit Grün- und Freiflächen vornehmlich über die den Grundstücken zugehörigen Hausgärten statt. Aufgrund der zentralen Lage des Plangebiets können auch externe Flächen problemlos erreicht werden. Der Bunder Park nördlich der Bahnstrecke ist über den *Hooge Weg / Leege Weg* schnell zu erreichen. Gleichzeitig ist das Plangebiet ortsrandnah gelegen, so dass auch die zu vielzähligen Erholungs- und Freizeit Zwecken nutzbaren Kultur- und Freiflächen im Bunder Umland auf kurzen Wegen aufgesucht werden können.

Eine innergebietliche Versorgung mit Grün- oder Freiflächen ist nicht vorgesehen. Als Teil innerflächensparsamen Planung soll die gut erschlossene Fläche der Nachverdichtung zugänglich gemacht werden, um der Inanspruchnahme unbebauter Freiflächen vorzubeugen.

4 Inhalte der Planänderung

4.1 Art / Maß der baulichen Nutzung / baurechtliche Regelungen

Art der
baulichen
Nutzung

Festgesetzt bleibt ein **allgemeines Wohngebiet (WA)**. Das bebaute Gebiet wird im Bestand ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt, die Bebauung ist kleinteilig. Um diesen Charakter dauerhaft zu sichern werden die ansonsten ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe im Plangebiet ausgeschlossen. Dabei handelt es sich um vergleichsweise flächenintensive und auch potentiell störende Nutzungen, die in der Nachbarschaft wesentliche Störungen auslösen könnten. Die anderen zulässigen Nutzungen (sowohl allgemein als auch ausnahmsweise zulässig) können häufig auch in Wohngebäuden bzw. vergleichbar großen Baukörpern störungsarm realisiert werden, weshalb kein Ausschluss erfolgt.

Anzahl der
Wohneinheiten

Es wird bestimmt, dass **pro Wohngebäude maximal 4 Wohnungen (4 Wo)** zulässig sind. Bisher bestand für das Gebiet keine Obergrenze der höchstzulässigen Wohnungen, so dass eine ggf. sehr hohe Nachverdichtung möglich war. Die Begrenzung auf 4 Wohnungen schafft Spielräume für eine leichte Verdichtung gegenüber dem ausgebildeten Bestand, die auf den zentral gelegenen Flächen als positiv bewertet wird. Gleichzeitig sichert sie das Gebiet vor dem Entstehen von zu großen, im städtebaulichen Kontext unpassenden Mehrfamilienhäusern ab.

Maß der
baulichen
Nutzung

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** wird auf **0,4** festgesetzt. Zudem wird eine **Geschossflächenzahl (GFZ)** von **0,5** festgesetzt. Diese Werte sind identisch mit den Regelungen des bestehenden

Bebauungsplans in der ursprünglichen Fassung und z.T. der 3. Änderung). Die Aktualisierung des Planungsrechts für die erstmalig geänderten Planbereiche löst dabei Veränderungen aus (Überschreitungsregelung GRZ / Flächenanrechnung GFZ), deren Auswirkungen in Kapitel 3.4 dargelegt sind. Die Grundzüge der Planung sind davon jedoch unbenommen und bleiben unverändert bestehen.

Ebenfalls wird die Festsetzung von **maximal zwei Vollgeschossen (II)** im Plangebiet übernommen.

Erstmalig wird in den Bebauungsplan eine Festsetzung zu maximal zulässigen Gebäudehöhen aufgenommen. Es werden eine **Traufhöhe (TH) von 13 m NHN** und eine **Firsthöhe (FH) von 18 m NHN** festgesetzt. Die Höhen werden in Bezug auf Normalhöhennull (NHN = Höhe über dem Meeresspiegel) definiert, da das Gelände und die umliegenden Straßen in ihrer Höhenlage für örtliche Verhältnisse deutlich variieren. Die *Boenster Straße* weist am nordwestlichen Rand des Plangebiets eine Fahrbahnhöhe von rund 5,5 m NHN auf, am südlichen Rand von etwa 4,1 m NHN. Die entlang der Straße bestehenden Grundstücke liegen höher und zeigen einen wahrnehmbaren Geländesprung, weshalb die Gebäude hier schon heute von der Straße aus eher höher wirken. Die Straße *Hooge Weg*, über die der nördliche Bereich des Plangebiets erschlossen wird, weist eine mittlere Höhe von etwa 6,7-6,9 m NHN auf. Das bisher unbebaute Grundstück, für das eine Bebauung vorgesehen ist, liegt mit rund 6,5 m NHN knapp darunter. Orientiert am unbebauten Grundstück entsprechend die maximalen Höhenfestsetzungen einer maximalen Traufhöhe von rund 6,5 m und einer Firsthöhe von 11,5 m, womit eine zweigeschossige Bebauung und die Ausbildung eines Spitzdaches gut möglich sind.

Eine Vor-Ort-Überprüfung des Bestandes zeigt, dass nur die Gebäude *Boenster Straße 21* und *25* als zweigeschossige Gebäude ausgebildet sind. Für die Hausnr. 25 ist nach Bauakte eine Traufhöhe von etwa 6,5 m in Bezug auf die Eingangstür auszugehen. Die Firsthöhe beträgt etwa 10,5 m. Das Grundstück weist eine vergleichbare Höhenlage wie das unbebaute Nachbargrundstück auf, so dass das Gebäude innerhalb der getroffenen Festsetzungen liegt. Für die Hausnr. 21 liegen keine Bauakten vor. In der Örtlichkeit wurde eine ungefähre Traufhöhe von 8,1 m über der *Boenster Straße* ermittelt. Die Firsthöhe konnte nicht gemessen werden. Die *Boenster Straße* hat in diesem Abschnitt eine Höhe von etwa 4,9 m NHN in ihrer Fahrbahnmitte, was einer Traufhöhe des Gebäudes bei etwa 13 m NHN entsprechen dürfte. Auch hier passen somit die geplante Festsetzung und der Bestand zusammen. Die weiteren Gebäude im Plangebiet sind eingeschossig ausgebildet und weisen daher niedrigere Traufhöhen auf. Auch hinsichtlich der Firsthöhe kann angenommen werden, dass alle Gebäude innerhalb der zukünftig geltenden Begrenzung liegen.

Die festgesetzten Höhen sind so gefasst, dass auf allen Grundstücken eine zweigeschossige Bebauung möglich ist, wie sie zu Teilen auch im Bestand realisiert wurde. Ohne eine solche Festsetzung könnten Gebäude deutlich höher errichtet werden. Die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhe stellt zudem sicher, dass Gebäude mit zwei Vollgeschossen kein eigenständiges, aufgesetztes Staffelgeschoss ausbilden können, wobei weiterhin die Nutzung des Dachraums möglich ist.

Bauweise

Wie bisher auch dürfen im Gebiet ausschließlich **Einzel- und Doppelhäuser (ED)** errichtet werden. Hausgruppen (Reihenhäuser) sind damit ausgeschlossen. Der ursprüngliche Bebauungsplan hatte diese Gliederung vorgesehen und weist Reihenhaushausgrundstücke auf anderen Grundstücken in der Umgebung aus. Dies soll mit der Planänderung nicht verändert werden.

Zudem wird die bislang offene Bauweise (o) in eine **abweichende Bauweise (a)** geändert. Weiterhin sind die Gebäude entsprechend der offenen Bauweise zu errichten (Einhaltung von Grenzabständen). Gebäude dürfen jedoch eine **maximale Länge von 22 m** statt der ansonsten

höchstzulässigen 50 m aufweisen (§ 22 Abs. 2 BauNVO). Das größte im Plangebiet errichtete Gebäude weist eine Länge von rd. 21,5 m auf (Doppelhaus 23/23A). Die Ausbildung deutlich größerer Gebäude wäre im kleinteiligen Plangebiet deutlich wahrnehmbar und würde störend wirken. Unmittelbar an das Hauptgebäude herangebaute Garagen zählen dabei nicht zur Gebäudelänge. Mit der Begrenzung bestehen weiterhin gute Möglichkeiten, auch größere (Mehrfamilien-)Häuser zu realisieren. Auch hier werden die geringen, individuellen Beeinträchtigungen hinter dem gemeindlichen Planziel zurückgestellt.

Überbaubare Grundstücks- fläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mittels **Baugrenzen** definiert. Die Lage der Baugrenzen orientiert sich an den bisher getroffenen Festsetzungen. Parallel zur *Boenster Straße* verlaufen sie einen Abstand von 5 m. Auch am nordöstlichen Rand halten sie einen Abstand von 5 m ein, der lediglich im Knick des *Hooge Weg* unterschritten wird (Übernahme aus dem Bestandsplan). Zum nordwestlichen Fußweg zwischen der Wendeanlage *Hooge Weg* und der *Boenster Straße* werden 3 m Abstand eingehalten.

Wesentlicher Teil der Planänderung ist die Erweiterung der Baugrenzen im östlichen Änderungsbereich. Im Bereich der Gartenanlage des Gebäudes *Boenster Straße 23/23a* war keine Baugrenze ausgewiesen. Hier wird nun die nordöstliche Baugrenze verlängert. Am gegenüber der südöstlich angrenzenden Bebauung (Altenwohnen) wird ein Abstand von 3 m eingehalten. Damit wird im gesamten Plangebiet eine einheitliche bauliche Ausnutzbarkeit erreicht: gegenüber Straßenräumen sind großzügigere Abstände einzuhalten, um ein zu dichtes Heranrücken und damit eine mögliche bedrängende Wirkung auszuschließen. Beim Fußweg und den benachbarten Bauflächen ist ein etwas dichteres Heranbauen an die Nachbarflächen möglich, um eine optimale Grundstücksausnutzung zu gewährleisten.

Nebenanlagen

Die Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie zu Garagen und Carports wird aus den bestehenden Plänen übernommen. Danach sind **Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen** zulässig, jedoch nicht entlang von Straßen. Dies soll beibehalten werden, um die direkt an öffentliche Flächen angrenzende Grundstücksbereiche dauerhaft von Bebauung freizuhalten und so gestalterische Qualitäten und offene, großzügige Straßenräume zu erhalten.

Zudem wird die Regelung übernommen, dass **Garagen und Carports nur mit 6 m Abstand zur nächstgelegenen Straßenfläche** errichtet werden dürfen. Damit ist sichergestellt, dass vor den Anlagen immer ausreichend Platz zum (temporären) Abstellen von Fahrzeugen vorgehalten wird. Ansonsten kann es z. B. bei Ein- und Ausfahrten oder beim kurzen Halten dazu kommen, dass Fahrzeuge bis auf die Verkehrsflächen ragen und so den Verkehr (insb. auch Fußgänger/Radfahrer) beeinträchtigen.

Verkehrsflächen

Im Bereich der 6. Änderung liegen keine Verkehrsflächen. Das Areal wird über die angrenzenden Straßen (*Boenster Straße* im Süden, *Hooge Weg* im Norden) erschlossen. Sofern Zufahrten zu rückwärtigen Grundstücken erforderlich sind, sind diese auf Privatgrundstücken angelegt. Planungsrechtlicher Regelungsbedarf ergibt sich nicht.

Die **Straßenbegrenzungslinie** der angrenzenden Verkehrsflächen ist lagegleich mit der Geltungsbereichsgrenze im Plan verzeichnet.

4.2 Textliche Festsetzungen im Überblick

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 4 Abs. 3 BauNVO).

§ 2 Zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je Wohngebäude höchstens vier Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte sind jeweils höchstens zwei Wohnungen zulässig (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB).

§ 3 Bauweise

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Gebäude sind entsprechend der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) zu errichten; die Gebäudelänge der Hauptgebäude darf maximal 22 m betragen (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

§ 4 Höhe baulicher Anlagen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen (Traufhöhe / Firsthöhe) sind als Höhen über Normalhöhen-Null (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN) 2016 angegeben.

Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) gilt die Schnittkante zwischen den Außenflächen der Gebäudeaußenwand und den Außenflächen der oberen Dachhaut der Hauptdachflächen. Ausgenommen sind die Traufhöhen für untergeordnete Bauteile wie Erker und Gauben bis zu max. 1/3 der Breite der Dachaufsichtsfläche sowie abgewalmte Teile von Krüppelwalmdächern.

Als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Es gelten die im Plan festgesetzten Höhen baulicher Anlagen.

Anlagen des Emissionsschutzes und untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Schornsteine, Antennen) sind von der Höhenbegrenzung ausgenommen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4, Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

§ 5 Überbaubare Grundstücksflächen / Nebenanlagen / Garagen

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen sind die Bereiche zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Garagen und Carports müssen einen Mindestabstand von 6 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

§ 6 Schallimmissionsschutz

Lärmpegelbereich II (LPB II) – An allen der „Boenster Straße (K33)“ zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Schlafräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB II gemäß DIN 4109-1:2018 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 7 entsprechen.

Lärmpegelbereich III (LPB III) – An allen der „Boenster Straße (K33)“ zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Schlafräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB III gemäß DIN 4109-1:2018 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 7 entsprechen. An allen der „Boenster Straße (K33)“ abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den LPB II gemäß DIN 4109-1:2018 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 7 entsprechen.

In den beschriebenen Schlafräumen ist durch den Einbau schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

Die Einhaltung der festgesetzten baulichen Maßnahmen zum Schallschutz ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von

Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen. Im Baugenehmigungsverfahren können Abweichungen von den obigen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen oder andere technische Lösungen einen ausreichenden Schallschutz erbringen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

4.3 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen

Nachrichtliche Übernahme

Keine.

Hinweise

Höhenlage des Geländes – Zur Orientierung für die getroffenen Höhenfestsetzung in Normalhöhennull (NHN / DHHN 2016) können folgende Werte herangezogen werden: Boenster Straße am nordwestlichen Gebietsrand in der Fahrbahnmitte rd. 5,5 m NHN / am südöstlichen Rand rd. 4,1 m NHN; Hooge Weg am nördlichen Rand (Übergang zur Wendeanlage) rd. 6,7 m NHN, am nordöstlichen Rand rd. 7,0 m NHN.

Erdfallgefährdung – Das Plangebiet ist in die Erdfallgefährdungskategorie 3 eingestuft (Gipshut des Salzstockes Bunde). 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. Weiterführende Informationen finden sich unter www.lbeg.niedersachsen.de > Geologie > Geogefahren > Subrosion > Hinweise zum Umgang mit Subrosionsgefahren.

Oberflächenentwässerung – Der Landkreis Leer, Untere Wasserbehörde empfiehlt, zusätzliche Mengen abzuleitenden Oberflächenwassers gedrosselt in die vorhandene Regenwasserkanalisation einzuleiten. Für eine ungedrosselte Einleitung sollte die hydraulische Leistungsfähigkeit des Regenwasserkanals nachgewiesen werden. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Archäologische Bodenfunde – Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche 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 Abs. 1 DSchG, NI) und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Georgswall 1 – 5, 26603 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 vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen (§ 14 Abs. 2 DSchG, NI) bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Altlasten – Im Geltungsbereich des Plangebietes ist keine Verdachtsfläche bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.

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

Artenschutz – Im Baugenehmigungsverfahren und auch bei der genehmigungsfreien Errichtung baulicher Anlagen sind die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach Maßgabe des § 44 Abs. 5 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) zu beachten. Zur Vermeidung von Verstößen dürfen

Gehölze vorsorgend nur außerhalb der Brut- und Setzzeit, also nicht in der Zeit vom 01. März bis 30. September, gefällt oder über Pflege- und Formschnitte hinaus zurückgeschnitten werden. Unmittelbar vor den Bauarbeiten ist zu prüfen, ob sich geschützte Tierarten oder deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Baubereich befinden. In diesen Fällen ist das Vorkommen unmittelbar beim Umwelt- und Planungsamt des Landkreises Leer zu melden und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Leitungsbetreiber – Die Schutzbestimmungen der Leitungsträger sind zu beachten. Es sind frühzeitig vor Baubeginn Abstimmungen mit den Leitungsträgern herbeizuführen.

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

Überplanung – Mit dem Inkrafttreten der vorliegenden 6. Änderung treten die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 02.14 „Eichenweg/Bahnhofsstraße“, Ortschaft Bunde, außer Kraft.

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Rechtsgrund-
lagen

Bundesrecht	
BauGB	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist;
BauNVO	Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist;
PlanzV	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;
Länderrecht Niedersachsen	
NBauO	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;
NKomVG	Nds. Kommunalverfassungsgesetz (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

5 Städtebauliche Übersichtsdaten / Verfahren

Städtebauliche
Übersichtsdaten

Größe des Plangebiets gesamt, gerundet	ca. 9.940 m ²
Allgemeine Wohngebiete (WA)	9.940 m ²

Zeitlicher
Überblick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
23.05.2023	Aufstellungsbeschluss (VA)	§ 2 Abs. 1 BauGB
18.03.2025	Erweiterung des Geltungsbereichs (VA)	
05.02.2026	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 1 BauGB
<i>entfällt nach § 13a BauGB</i>	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 1 BauGB
23.02.2026-25.03.2026	Veröffentlichung der Planung	§ 3 Abs. 2 BauGB
23.02.2026-25.03.2026	Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 2 BauGB
	Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB

Im Auftrag ausgearbeitet von:P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg
Oldenburg, den

Planverfasser

Bunde, den

Bürgermeister
