

Für den	öffentlich	nicht-öffentlich	Sitzung am	Status
<b>Verwaltungsausschuss TOP</b>		X	08.07.2020	zur Vorberatung
<b>Verwaltungsausschuss TOP</b>		X	09.12.2020	zur Vorberatung
<b>Verwaltungsausschuss TOP</b>		X	26.04.2021	zur Vorberatung
<b>Ausschuss für Bauleitplanung, Straßen, Wege und Umwelt TOP</b>	X		24.11.2022	zur Vorberatung
<b>Verwaltungsausschuss TOP 12</b>		X	08.12.2022	zur Vorberatung
<b>Rat der Gemeinde Bunde TOP</b>	X			zur Beschlussfassung

Drucksache Nr. 52/2020 - 5

## **Bauleitplanung "Steinhaus und Umgebung", Ortschaft Bunderhee**

### **Sachverhalt:**

Um die Entwicklung im Bereich „Steinhaus und Umfeld“ zu ermöglichen und zu steuern, bedarf es einer Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung eines Bebauungsplans. Insbesondere geht es um die Nutzung des „Hofes Tammen“ (Steinhausstraße 72) und die Ausweisung eines kleinen Baugebietes südlich des Steinhauses.

Das Nähere wird in der Sitzung vorgetragen.

### **Beschlussvorschlag:**

Es wird vorgeschlagen, den Grundsatzbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans und zur Aufstellung eines Bebauungsplans zu fassen.

### **VA 08.07.2020**

Anhand einer Skizze werden das Gebiet und die groben Planungsabsichten (Hof Tammen, Parkanlage, Steinhaus mit Option für eine Scheune, Optionsfläche Museum, kleines Baugebiet, Wohnhaus Steinhausstraße 49 (Frau Tijdens) mit Straßenstummel, Südseite Eichenstraße) kurz erläutert. Ob und ggfs. in welchem Umfang der Spielplatz an der Eichenstraße in einen Bauplatz umgewandelt werden soll, ist noch mit Ortsvorsteher Oltrop zu erörtern.

Nach kurzer Diskussion fasst der VA einstimmig den Grundsatzbeschluss zur Änderung bzw. Aufstellung der erforderlichen Bauleitpläne (§ 2 (1) BauGB).

### **Neuer Sachverhalt:**

Nach Rücksprache mit Ortsvorsteher Oltrop soll der Spielplatz an der „Eichenstraße“ unverändert beibehalten werden. Die Südseite der „Eichenstraße“ soll somit bei den Planungen außen vor bleiben.

Von Herrn Brümmer und dem Planungsbüro wurden aktuelle Pläne vorgelegt, die als Anlage beigelegt sind.

Es soll nun eine Vorabstimmung mit dem Landkreis und der Ostfriesischen Landschaft erfolgen.

Es wird vorgeschlagen, den Vorentwurfsplanungen zuzustimmen und die Vorabstimmung vorzunehmen.

#### **VA 09.12.2020**

Die Vorentwürfe werden erläutert.

Nach kurzer Beratung beschließt der VA einstimmig, den Vorentwürfen grundsätzlich zuzustimmen und die Vorabstimmung mit dem Landkreis und der Ostfriesischen Landschaft durchzuführen.

#### **Neuer Sachverhalt:**

Nach weiteren Gesprächen werden die Vorentwurfsplanungen zurzeit etwas überarbeitet und möglichst bis zur Sitzung nachgereicht.

Es wird vorgeschlagen, den überarbeiteten Vorentwurfsplanungen zuzustimmen und die frühzeitigen Beteiligungsverfahren durchzuführen.

#### **VA 26.04.2021:**

Nachdem Bürgermeister Sap dargelegt hat, dass inzwischen Gespräche mit der Denkmalpflegerin des Landkreises und der Ostfriesischen Landschaft stattgefunden haben und daher die bisherigen Vorentwürfe anzupassen sind, trägt VA Reck vor, dass die überarbeiteten Planungen erst heute am späten Vormittag eingegangen sind und somit leider nicht mehr rechtzeitig nachgereicht werden konnten.

Anschließend werden die Vorentwürfe der Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans erläutert, wobei gegenüber den bisherigen Vorentwürfen insbesondere der Wohnmobilstellplatz und die separate Gemeinbedarfsfläche für ein Museum entfallen sind und das kleine Wohngebiet insbesondere hinsichtlich der Straßenplanung, des nun als zu erhalten festgesetzten Baumbestandes und der Aufnahme von textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung überarbeitet wurde.

VA Reck betont, dass mit diesen Vorentwürfen nun die frühzeitigen Beteiligungsverfahren eingeleitet werden sollen, um insbesondere von den Behörden erste Stellungnahmen einzufordern und die Planungen weiter konkretisieren zu können. Frau Freesemann macht deutlich, dass es hinsichtlich der Gemeinbedarfsfläche "Kulturelle Einrichtungen" eines konkreten Nutzungskatalogs bedarf. Nach kurzer Beratung beschließt der VA einstimmig, die modifizierten Vorentwurfsplanungen anzunehmen und die frühzeitigen Beteiligungsverfahren einzuleiten.

### **Neuer Sachverhalt:**

Die aus den frühzeitigen Beteiligungen der Behörden und der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen und die Abwägungsvorschläge hierzu werden zurzeit erarbeitet. Die Abwägungstabelle wird nachgereicht.

Es wird vorgeschlagen, nach gerechter Abwägung der Belange die Stellungnahmen wie vorgeschlagen zu berücksichtigen, die Entwurfsunterlagen, die ebenfalls nachgereicht werden, anzunehmen und die Beteiligungsverfahren durchzuführen.

### **Sitzung BSWU 24.11.2022**

Frau Dr. Schneider vom P3 Planungsteam, Oldenburg, trägt die Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren, die Abwägungsvorschläge hierzu und die nachgereichten Entwurfsplanungen der 38. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans Nr. 03.11 „Steinhaus und Umgebung“ nebst örtlichen Bauvorschriften vor.

Nach kurzer Beratung schlägt der Ausschuss einstimmig vor, nach gerechter Abwägung der Belange gegen- und untereinander die Stellungnahmen wie vorgeschlagen zu berücksichtigen, die Entwurfsplanungen anzunehmen und die Beteiligungsverfahren durchzuführen.