

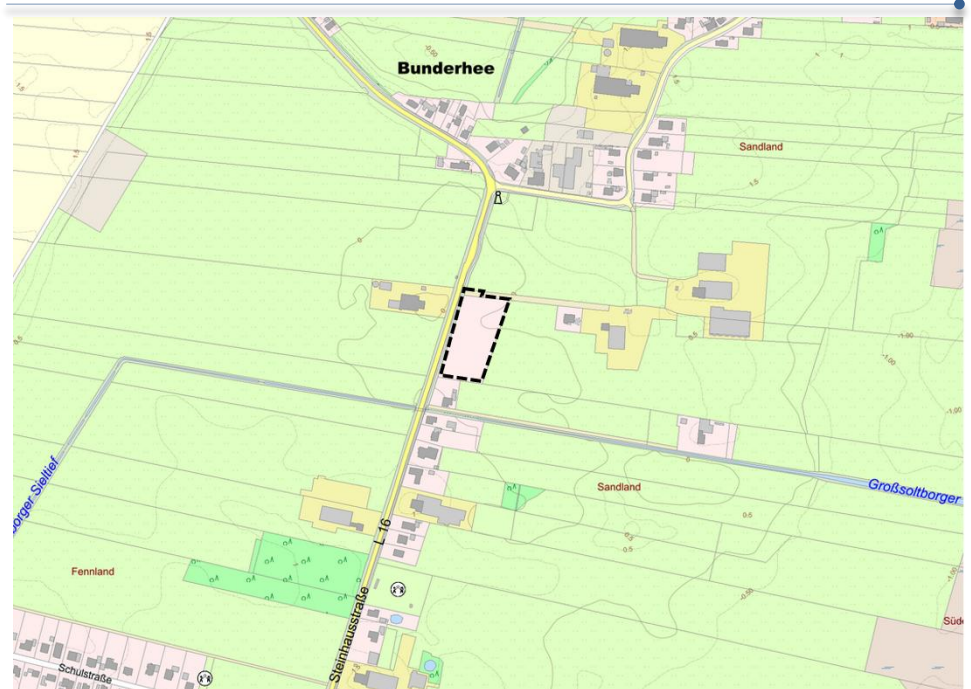
Gemeinde Bunde

Landkreis Leer



Begründung

Bebauungsplan Nr. 03.10 „Feuerwehrhaus“ Ortschaft Bunderhee“ im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zur 37. Änderung des Flächennutzungsplans



Bildquelle: LGLN 2023

Urschrift

Im Auftrag:

P3... Ofener Straße 33a * 26 121 Oldenburg
P3 Planungsteam GbR mbH Fon 0441-74210* Mail info@p3-plan-partner.de

	Begründung	2
1	Anlass / Ziel der Planung	2
2	Planungsgrundlagen	3
3	Planziele / Abwägung der Belange.....	5
3.1	Belange des Immissionsschutzes / der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	7
3.2	Belange der Wohnbedürfnisse / der Eigentumbildung / stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)	8
3.3	Belange sozialer, kultureller Bedürfnisse / von Sport / Erholung / Freizeit (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).....	8
3.4	Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung von Ortsteilen / von zentralen Versorgungsbereichen (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)	8
3.5	Belange der Baukultur / des Denkmalschutzes / des Ortsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB).....	8
3.6	Belange von Kirchen / von Religionsgemeinschaften (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB)	9
3.7	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter) (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).....	9
3.8	Belange des Klimaschutzes / der Anpassung an den Klimawandel (§ 1a Abs. 5 BauGB)	15
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)	15
3.10	Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).....	17
3.11	Belange der Verteidigung / des Zivilschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB)	18
3.12	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).....	18
3.13	Belange der Wasserwirtschaft / des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)	18
3.14	Belange von Flüchtlingen / von Asylsuchenden (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB).....	21
3.15	Belange der Versorgung mit Grünflächen / Freiflächen (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB)	21
4	Inhalte des Bebauungsplans.....	22
4.1	Textliche Festsetzungen im Überblick	22
4.2	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen.....	23
5	Städtebauliche Übersichtsdaten / Verfahren.....	24

BEGRÜNDUNG

1 Anlass / Ziel der Planung

Anlass

Im Feuerwehrbedarfsplan für die Gemeinde Bunde von 2016 wird die Empfehlung ausgesprochen, im Ortsteil Bunderhee das bestehende Feuerwehrhaus zu erweitern oder einen Neubau zu errichten. Das bestehende Feuerwehrhaus entspricht nicht mehr den gegenwärtigen Standards und Anforderungen. Insbesondere mit der geplanten Anschaffung eines Mittleren Löschfahrzeugs (MLF) sowie eines Mannschaftstransportwagens (MTF) für die Kinder- und Jugendfeuerwehr werden die bestehenden Kapazitäten überschritten.

Mit dem Grundstück auf Höhe der *Steinhausstraße* 170 hat die Gemeinde eine geeignete Fläche erworben, um in Bunderhee ein neues Feuerwehrhaus auf Grundlage der gegenwärtigen Anforderungen der DIN 14 092 zu errichten und somit den Empfehlungen des Feuerwehrbedarfsplans zu folgen, um den Brandschutz und die technische Hilfeleistung langfristig sicherzustellen. Hierfür ist es notwendig, die entsprechende infrastrukturelle Ausstattung herzustellen.

Ziel

Ziel der Gemeinde ist es, den Neubau eines Feuerwehrhauses in der Ortschaft Bunderhee zu ermöglichen, um die infrastrukturelle Ausstattung der Feuerwehr zukunftsfähig zu entwickeln und langfristig zu sichern.

Planerfordernis

Für das Plangebiet liegt derzeit kein Bebauungsplan vor. Das Plangebiet ist dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen, sodass die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr sowie die Errichtung eines Feuerwehrhauses derzeit nicht möglich ist. Zur Sicherstellung der städtebaulichen Ziele ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 03.10 „Feuerwehrhaus“ Ortschaft Bunderhee erforderlich.

2 Planungsgrundlagen

Aufstellungs-
beschluss

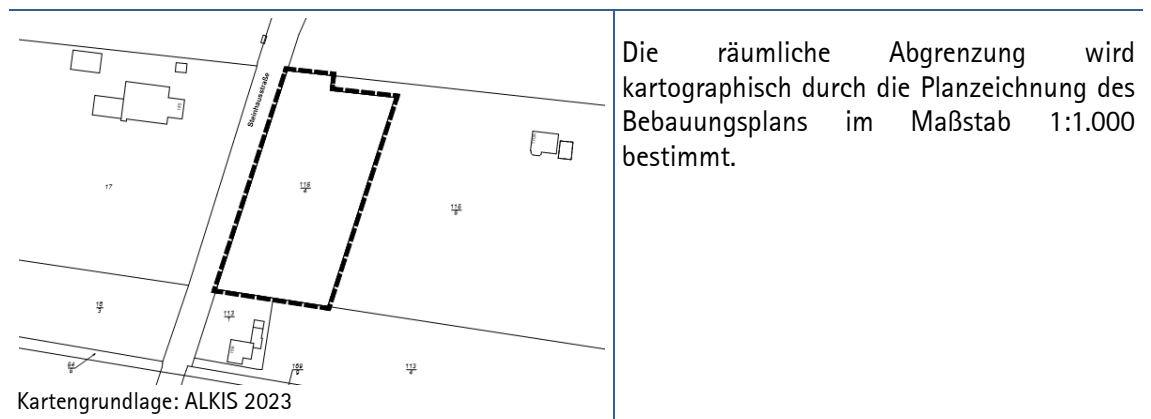
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat am 16.02.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 03.10 „Feuerwehrhaus“ Ortschaft Bunderhee beschlossen. Im Parallelverfahren wird die 37. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt.

Lage / Größe

Das Plangebiet liegt im Norden der Gemeinde Bunde in der Ortschaft Bunderhee. Die Größe des Plangebiets beträgt rd. 7.070 m².

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 115/4 der Gemarkung Bunderhee, Flur 2.

Abb. 1 Abgrenzung des Plangebiets



• Übergeordnete Planungen

Für Bauleitpläne gilt gemäß § 1 Abs. 4 BauGB 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 (LROP)

Das **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)**¹ zeigt als Ziel auf, dass die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur zu sichern und durch Vernetzung zu verbessern sind. Hierrunter fällt auch die Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und somit auch die Funktionsfähigkeit der Feuerwehren.

Des Weiteren wird formuliert, dass die Entwicklung in den ländlichen Regionen dadurch zu sichern ist, dass die soziale und kulturelle Infrastruktur weiterentwickelt und die dafür erforderlichen Einrichtungen und Angebote in zumutbarer Entfernung für die Bevölkerung bereitgestellt werden.²

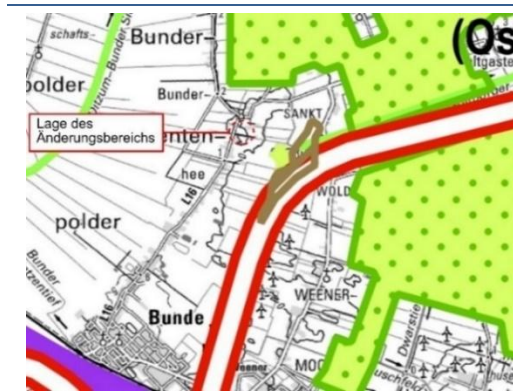
Neben dem Zweck der Gefahrenabwehr und des Zivilschutzes (siehe Kapitel 3.10) stellen Feuerwehren insbesondere im ländlichen Raum häufig wichtige soziale Infrastruktureinrichtungen dar.

Den raumordnerischen Zielen wird mit der vorliegenden Planung entsprochen.

¹ Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP), in der Fassung der Neubekanntmachung vom 26. September 2017, Ziele 1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur

² ebenda, 1.1.07

Abb. 2 Auszug aus dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (2017)



Für das Plangebiet werden keine besonderen landesraumordnerischen Ziele formuliert (weiße Fläche).

Kreis (RROP)

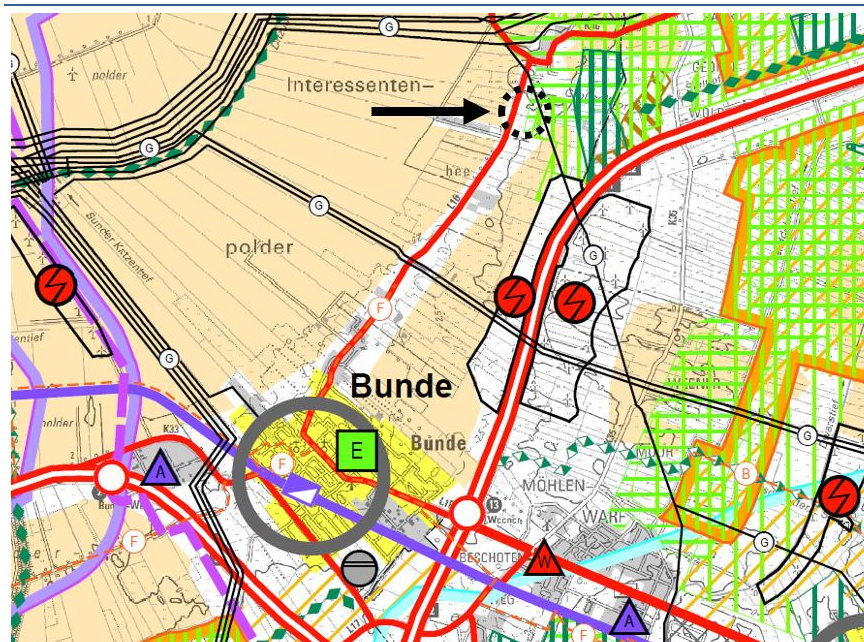
Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Leer**³ bestimmt raumordnerische Ziele und Grundsätze. Mit Bekanntmachung vom 15.01.2025 ist das RROP 2024 des Landkreises Leer in Kraft getreten.

Mit dem RROP besteht das Ziel, die zentralörtlichen Siedlungsbereiche und die ländlichen Ortschaften im Landkreis Leer umwelt-, funktions- und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.⁴ Darunter fallen auch der Brandschutz und die Ausstattung der Feuerwehren. Mit der Darstellung einer Fläche für den Gemeinbedarf in der Ortschaft Bunderhee wird den Zielen des RROP entsprochen. Der Brandschutz wird langfristig sichergestellt und die Feuerwehr bedarfsgerecht weiterentwickelt.

Im Bereich des Plangebiets ist die Steinhausstraße (L16) als Vorranggebiet Straße von regionaler Bedeutung verzeichnet. Des Weiteren kreuzt ein Vorranggebiet Rohrfernleitungstrasse (Gas) das Plangebiet. Das Plangebiet berührt zudem ein Vorranggebiet Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung (südöstlich des Plangebiets) sowie ein Vorbehaltsgebiet landschaftsbezogene Erholung (östlich des Plangebiets).

Eine im zuvor geltenden RROP 2006 getroffene Darstellung der Siedlungsbänder entlang der Steinhausstraße als kulturelles Sachgut entfällt mit der Neuaufstellung, ebenso die großflächige Ausweisung als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft.

Abb. 3 Darstellung für das Plangebiet im RROP 2024



Auszug RROP LK Leer 2024, zeichnerische Darstellung

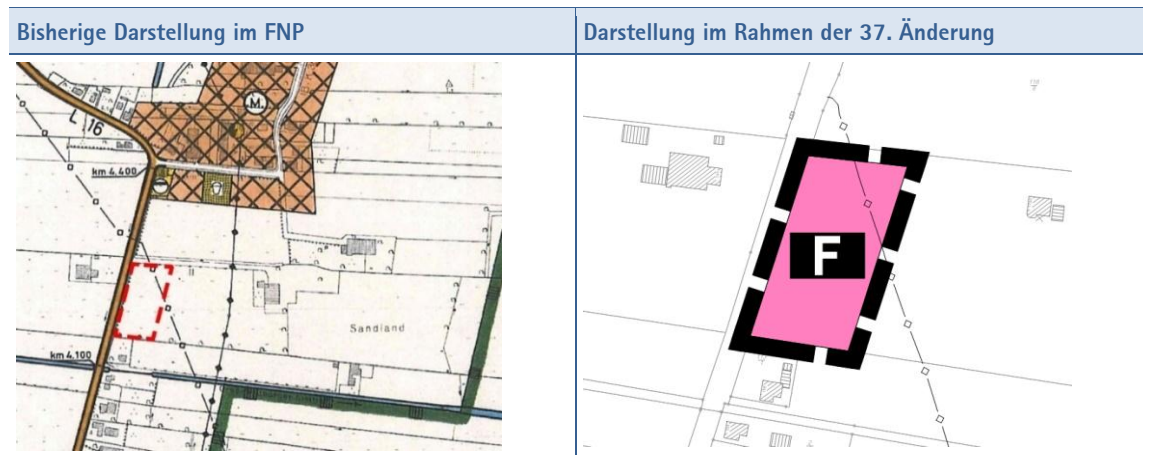
3 Regionales Raumordnungsprogramm 2024, Landkreis Leer

4 Regionales Raumordnungsprogramm 2024, 2.1-01, Landkreis Leer

FNP /
Parallelverfahren

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** der Gemeinde stellt den Geltungsbereich aktuell als Fläche für die Landwirtschaft dar. Mit der im Parallelverfahren aufgestellten 37. Änderung wird er den aktuellen städtebaulichen Zielen der Gemeinde angepasst (§ 8 Abs. 3 BauGB).

Abb. 4 Darstellung im gemeindlichen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Bunde



Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht derzeit kein Baurecht durch einen Bebauungsplan. Direkt an den Geltungsbereich grenzen keine Bebauungspläne an. In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich mit den Bebauungsplänen Nr. 03.06 „Molkereistraße“, Nr. 03.07 „Schulstraße Nord“ und Nr. 3 „Gestüt – Der Polderhof“, die aufgrund der Entfernung jedoch keine Bezüge zum vorliegenden Plangebiet aufweisen.

Feuerwehr-
bedarfsplan

Für die Gemeinde Bunde besteht ein Feuerwehrbedarfsplan von 2016. In diesem wird für die Ortsfeuerwehr Bunderhee die Weiterentwicklung der infrastrukturellen Ausstattung durch einen Anbau oder einen Neubau empfohlen. Das bestehende Feuerwehrhaus entspricht nicht mehr den gegenwärtigen Standards und Anforderungen. Insbesondere mit der geplanten Anschaffung eines Mittleren Löschfahrzeugs (MLF) sowie eines Mannschaftstransportwagens (MTF) für die Kinder- und Jugendfeuerwehr werden die bestehenden Kapazitäten überschritten.⁵

Mit der vorliegenden Planung wird den Empfehlungen des Feuerwehrbedarfsplans Folge geleistet und die Ziele berücksichtigt.

3 Planziele / Abwägung der Belange

Bestand

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und umfasst landwirtschaftlich genutztes Grünland.

Die Umgebung des Plangebiets ist durch Wohnnutzungen und landwirtschaftliche Nutzungen geprägt. Hinzu kommen weitläufige Freiflächen, die ebenfalls teilweise landwirtschaftlich als Acker- oder Grünland genutzt werden. Vereinzelt finden sich Baumreihen und Gehölzstrukturen. An der südlichen Grenze des Geltungsbereichs befindet sich eine Baumreihe inkl. Böschungsstrukturen.

Abb. 5 Bestand und Umgebungsnutzung



Eigene Darstellung auf Luftbild, LGLN 2023

Planung

Geplant ist der Standort eines neuen **Feuerwehrhauses** mit zugehörigen Stellplätzen und Zufahrten. Mit dem geplanten Neubau in der Ortschaft Bunderhee wird den Empfehlungen des Feuerwehrbedarfsplans für die Gemeinde Bunde von 2016 Folge geleistet. Es besteht ein hohes öffentliches Erfordernis, die Fläche zu nutzen.

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 38. Änderung des FNP

Rechtsgrundlage	Belange	Abwägungsrelevanz
§ 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	nicht berührt
§ 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)

Emissionen -
Lärm

Die Planung bereitet das Entstehen eines Feuerwehrhauses vor. Im Rahmen der Bauleitplanung ist in der Abwägung zu berücksichtigen, ob vom beplanten Bereich Emissionen ausgehen, die die gesunden Wohnverhältnisse der umliegenden Wohnnutzungen gefährden.

Grundsätzlich findet kein Betrieb statt, von dem kontinuierliche Lärm- oder auch Geruchsemissionen ausgehen. Durch Einsatzfahrten mit Sireneneinsatz, Übungen etc. ist jedoch unregelmäßig mit erhöhten Lärmimmissionen auf die umliegenden Wohnnutzungen zu rechnen.

Mit Schreiben vom 06.12. 2023 weist der Landkreis darauf hin, dass die Lärmemissionen, die durch Einsatzfahrten etc. der Feuerwehr entstehen, von der Nachbarschaft hinzunehmen sind, da diese mit Notsituationen in Verbindung stehen und der Feuerwehr bedeutende gemeindliche Pflichtaufgaben des abwehrenden Brandschutzes sowie des technischen Hilfsdienstes zukommen. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass eine Feuerwache bzw. ein Feuerwehrgeräthaus keine gewerbliche Nutzung darstellt, sondern als Anlage zur Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung zu bewerten ist, sodass das Vorhaben nicht unmittelbar den Maßgaben der TA Lärm unterliegt.

Aus den o.g. Gründen ist eine schalltechnische Untersuchung bezüglich der ausgehenden Lärmemissionen durch die Feuerwehnutzung nicht erforderlich. Die unregelmäßig auftretenden Lärmimmissionen sind von den umliegenden Wohnnutzung im Interesse der öffentlichen Sicherheit zu tolerieren.

Immissionen -
Landwirtschaft

In der Umgebung des Plangebiets befinden sich landwirtschaftliche Betriebe inkl. Tierhaltungsanlagen sowie landwirtschaftliche Nutzflächen.

Ortsüblich auftretende landwirtschaftliche Immissionen (z. B. durch Gülleausbringung, Silagelagerung und Transport, Pflanzenschutzmittelapplikationen), die im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Betrieben inkl. Tierhaltungsanlagen ausgehen können, sind mit Hinweis auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot zu tolerieren. Dies gilt ebenso für Geräuschimmissionen im Rahmen der Bewirtschaftung der Betriebsstätten und den bewirtschafteten Flächen.

Alle Bodenbereiche befinden sich derzeit in einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung. Durch mögliche Düngergaben oder der reguläre Einsatz von Pflanzenschutzmitteln auf landwirtschaftlichen Flächen ist nicht von einer Gefährdung der Feuerwehrleute bei Übungen auszugehen.

Da durch die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr keine baulichen Entwicklungen für Nutzungen zugelassen werden, die den dauerhaften Aufenthalt von Menschen erwarten lassen, sind keine Nutzungskonflikte bzw. erhebliche Auswirkungen auf das Plangebiet durch landwirtschaftliche Immissionen zu erwarten.

Immissionen
Verkehr

Im Westen grenzt die *Steinhausstraße (L16)* an das Plangebiet an. Diese ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreis Leer als Straße von regionaler Bedeutung verzeichnet. Die *Steinhausstraße* weist insgesamt geringe Verkehrszahlen auf. Es wird keine Nutzung des Plangebiets vorbereitet, die den dauerhaften Aufenthalt von Menschen vorsieht. Aufgrund der zuvor genannten Gründe können die Lärmimmissionen, die auf das Plangebiet einwirken, als unerheblich bewertet werden.

Boden-
schadstoffe

Mit Schreiben vom 20.03.2025 teilt der Landkreis Leer, Untere Bodenschutzbehörde mit, dass nach den Aussagen des vorliegenden Bodenschutzkonzepts keine Hinweise auf Schadstoffbelastungen oder sonstige potentielle Gefährdungen vorliegen. Für die Bauleitplanung wird der Belang „Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ als erfüllt angesehen.

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

Wohnnutzungen sind innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr) nicht vorgesehen. Die Belange der Wohnbedürfnisse und der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen werden nicht berührt.

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

Die Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr) dient der Schaffung eines geeigneten Baugrundstücks für ein neues Feuerwehrhaus in der Ortschaft Bunderhee. Neben dem Zweck der Gefahrenabwehr und des Zivilschutzes (siehe Kapitel 3.10) stellen Feuerwehren insbesondere im ländlichen Raum häufig wichtige soziale Infrastruktureinrichtungen dar.

Die Ortsfeuerwehr Bunderhee ist, wie alle Bunder Feuerwehren, eine freiwillige Feuerwehr. Als solche kommt ihr eine wichtige Rolle in der lokalen Vereinskultur zu. Beim Bau eines neuen Feuerwehrhauses ist daher nicht nur von der Schaffung eines Gebäudes zur Unterbringung der Einsatzfahrzeuge auszugehen. Auch regelmäßige Aktivitäten wie Übungen, Nutzungen durch die Jugendfeuerwehr sowie gelegentlichen Sonderveranstaltungen sind wahrscheinlich. Der Plan trägt dazu bei, diese Nutzung langfristig an einem geeigneten Standort in der Ortschaft zu erhalten. Soziale und kulturelle Bedürfnisse finden damit in der Planung eine besondere Berücksichtigung.

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

Die Planung dient der Stabilisierung und Weiterentwicklung der Ortschaft Bunderhee, indem die Infrastruktur der Feuerwehr bedarfsgerecht entwickelt und langfristig gesichert wird. Die Feuerwehr übernimmt sowohl wichtige Aufgaben im Bereich des abwehrenden Brandschutzes sowie der technischen Hilfsleistungen als auch im Bereich der sozialen Infrastruktur (siehe Kapitel 3.3).

Schon heute existiert ein Feuerwehrhaus in Bunderhee, das etwa 500 m südlich an der *Steinhausstraße/Schulstraße* gelegen ist. Dieses Gebäude entspricht jedoch nicht mehr den technischen Anforderungen und bietet nicht genug Raum für erforderliche Erweiterungen. Eine Weiterentwicklung bzw. ein Neubau an diesem Standort ist aufgrund des schmalen Grundstückszuschnitts nicht möglich, weshalb ein Alternativstandort gewählt werden musste. Dieser konnte auf dem überplanten Grundstück gefunden werden, das immer noch zentral und über die *Steinhausstraße* aus allen Bereichen des Ortsteils gut erreichbar gelegen ist.

3.5 Belange der Baukultur / des Denkmalschutzes / des Ortsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Baukultur / Ortsbild

Das gesamte Siedlungsband entlang der Steinhausstraße (L16) war im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Leer von 2006 als kulturelles Sachgut verzeichnet. In der rechtskräftigen Neuaufstellung des RROP 2024 entfällt diese Kennzeichnung. Die Belange des Ortsbildschutzes sind für die Gemeinde auch mit Wegfall dieser formellen Ausweisung weiterhin von Bedeutung und sind bei allen Planvorhaben zu berücksichtigen.

Das Ortsbild zeichnet sich entlang der *Steinhausstraße* durch historisch gewachsene, lineare Siedlungsstrukturen entlang der *Steinhausstraße* aus. Ortsbildprägend ist vielfach gut erhaltene Bausubstanz traditioneller Gulfhäuser mit zugehörigen Gehölzstrukturen, Baumreihen und Strauchhecken, die häufig der Einfassung der Grundstücke dienen.

Mit der Errichtung der für eine Ortsfeuerwehr notwendigen Gebäude ist nicht von baulichen Entwicklungen auszugehen, die sich erheblich auf Kultur- und Sachgüter auswirken.

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der *Steinhausstraße (L 16)*, sodass sich das neue Feuerwehrhaus in die Siedlungsstruktur einfügt. Im Osten des Plangebiets wird eine neue Strauchhecke hergestellt, die dem Muster der Eingrünung umliegender Grundstücke folgt. Der Übergang zwischen Siedlungsstruktur und Kulturlandschaft wird so ortsbildtypisch gewahrt.

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Dimensionierung oder einzuhaltenden Ausgestaltung der Gebäude, da langfristige eine uneingeschränkte und flexible Nutzbarkeit des Grundstücks gewährleistet werden soll, um auf neue Anforderungen und Anpassungen reagieren zu können. Bei der Errichtung eines Bauwerks zu öffentlichen Zwecken ist jedoch davon auszugehen, dass im Rahmen des ordnungsgemäßen gemeindlichen Handels nur in erforderlichem Maße neue Gebäude errichtet werden und die Belange des Ortsbildes auch auf Vorhabenebene berücksichtigt werden, sodass erhebliche Auswirkungen ausgeschlossen werden können.

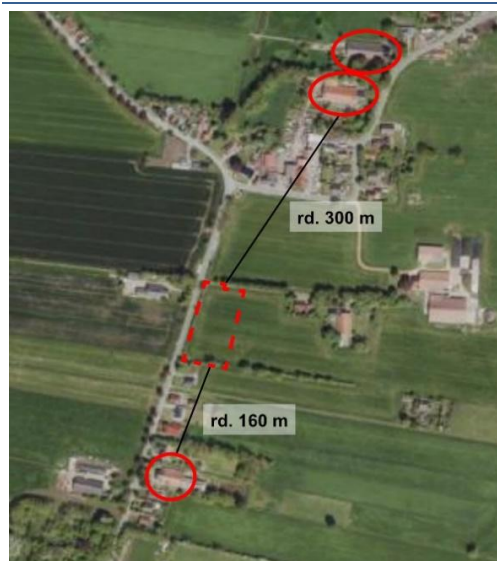
Die Belange des Ortsbildes und der Baukultur werden mit der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale.

In der Umgebung des Plangebiets befinden sich drei Gulfhäuser, die als Baudenkmale dem Denkmalschutz unterliegen. Nördlich des Plangebiets in der Straße *Achterumshörn 19* und *21* befinden sich zwei Baudenkmale sowie ein weiteres Denkmal südlich des Plangebiets in der *Steinhausstraße 156*.

Abb. 7 Lage der Baudenkmale



Eigene Darstellung auf Luftbild, LGLN 2023

Die Baudenkmale liegen in einiger Entfernung zum Plangebiet und sind durch bestehende Bebauung und die Einfassung durch Gehölzstrukturen auf den jeweiligen Grundstücken visuell und räumlich vom Plangebiet getrennt, sodass keine Auswirkungen auf die Baudenkmale durch die vorliegende Planung zu erwarten sind.

Archäologischer Denkmalschutz

Im Denkmalatlas von Niedersachsen finden sich keine Informationen über Grabungsergebnisse oder Funde im Plangebiet. 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 werden nicht berührt.

3.7 Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter) (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Grundlage der nachfolgenden Abwägung sind die Ergebnisse des Umweltberichts, der sowohl für den Bebauungsplan Nr. 03.10 „Feuerwehrhaus“ Ortschaft Bunderhee als auch für die parallel durchgeführte 37. Änderung des Flächennutzungsplans vorliegt.

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen sowie Artenschutz, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild (§1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

Schutzgüter
Tiere / Pflanzen

Pflanzen – Im Plangebiet wird mit der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche die erstmalige Inanspruchnahme einer landwirtschaftlichen Fläche ermöglicht. Das Plangebiet ist maßgeblich durch Intensivgrünland geprägt. Es handelt sich um regionstypische Strukturen, die eine durchschnittliche Bedeutung hinsichtlich der ökologischen Qualität sowie der biologischen Vielfalt aufweisen. Es bestehen Vorbelastungen durch die angrenzende Straße, intensive landwirtschaftliche Nutzung sowie die umliegenden Wohnnutzungen.

Im Westen des Plangebiets befindet sich eine Strauchhecke. Diese befindet sich innerhalb der erforderlichen Sichtdreiecke am Anschlusspunkt des Plangebiets an die *Steinhausstraße (L16)*. Die Sichtdreiecke sind von Bepflanzungen mit einer Höhe > 80 cm freizuhalten. Da die Hecke jedoch teilweise Höhen > 80 cm aufweist, kann ein Verlust der Strukturen bei der Ertüchtigung der Zufahrt zur Einhaltung der verkehrsrechtlichen Anforderungen an einen Feuerwehrstandort aufgrund der straßenbaulichen Belange nicht ausgeschlossen werden. Ein möglicher Verlust der Strauchhecke kann durch Ausgleichspflanzungen entlang der östlichen Grenze des Plangebiets ausgeglichen werden. Hierzu ist im Bebauungsplan ein Pflanzgebot festgesetzt.

An der südlichen Grenze des Plangebiets befindet sich eine Strauch- und Baumhecke. Im Bereich der Gehölzstruktur befindet sich eine Grabenstruktur. Bei der bei Umsetzung des Bauvorhabens muss diese ggf. aus Gründen der Oberflächenentwässerung angrenzender Flächen aufgeweitet und ein Räumstreifen hergestellt werden. Ein Erhalt der Gehölzstrukturen kann dementsprechend nicht garantiert werden. Der mögliche Verlust der Gehölzstrukturen wird in der Flächenbilanzierung im Umweltbericht berücksichtigt und ist entsprechend zu kompensieren – unabhängig davon, ob Gehölze entfernt werden oder nicht.

Durch die Planung werden keine Eingriffe in besonders geschützte hochwertige Strukturen vorbereitet.

Avifauna – Im Plangebiet ist aufgrund der Nähe zur Straße sowie den umliegenden Wohnnutzungen und der landwirtschaftlichen Nutzung mit dem Vorkommen störungstoleranter und unempfindlichen Arten des Siedlungsraums zu rechnen. Aufgrund der Vorbelastungen kann das Vorkommen geschützter Offenlandarten ausgeschlossen werden. Nördlich des Plangebiets ist ein Standort eines Storchhorstes verzeichnet.

Mit der vorliegenden Planung gehen potenzielle Nahrungshabitate für die Avifauna verloren. 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. Gleiches gilt für den Standort des Storchhorstes, sodass weiterhin von einem guten Nahrungsangebot im Nahbereich des Horstes ausgegangen werden kann.

Aufgrund der Nähe zur Straße und der benachbarten Wohnbebauung bieten die ggf. abgängigen Gehölze im Westen und Süden des Plangebiets schon heute nur für störungstolerante Arten Habitatpotenzial. Mit der vorgesehenen Neuanpflanzung am östlichen Grundstücksrand, die auch bei Erhalt der straßenbegleitenden Hecke umzusetzen ist, entstehen im Gebiet neue, vergleichbare Strukturen. Zudem sind regionstypisch eine Vielzahl vergleichbare Strukturen in der nahen Umgebung des Plangebiets zu finden, die weiterhin als Habitate für die Avifauna und ggf. Fledermäuse zur Verfügung stehen.

Fledermäuse – Für das Plangebiet sind keine besonderen Vorkommen oder Verbreitungsschwerpunkte bekannt.

Am südlichen Rand des Plangebiets wurde innerhalb der dortigen Strauch-Baum-Hecke ein Eschenaltbaum identifiziert, der aufgrund von Astlöchern und Rissen potentiell als Habitatbaum für Fledermäuse dienen könnte. Auch wenn keine Vorkommen festgestellt wurden, sind diese damit nicht vollständig ausgeschlossen.

Amphibien – Im Plangebiet befinden sich keine offenen Gewässerstrukturen, weshalb nicht vom Vorkommen von Amphibien auszugehen ist.

Artenschutz – Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden nicht berührt bzw. können bei der Umsetzung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Im Umweltbericht werden mögliche Maßnahmen aufgezeigt, mit denen sicher dafür Sorge getragen werden kann, dass es nicht zum Eintreten von Verbotstatbeständen kommt. Entsprechende Maßnahmen können jedoch nur auf Vorhabenebene in Kenntnis der genauen Eingriffe bestimmt und umgesetzt werden. Die Gemeinde wird zudem bei allen Planungen darauf achten, dass zunächst alle Vermeidungsmaßnahmen (z. B. Erhalt von Gehölzen, insbesondere solchen mit Habitatpotentialen) ausgeschöpft werden. Den Anforderungen an den Artenschutz ist damit auf Ebene der Bauleitplanung in ausreichender Weise entsprochen. Es ist plausibel dargelegt, dass die Planung nicht unvermeidbar zur Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände führt. Es ist planungsunabhängig bei allen Eingriffen sicherzustellen, dass die Verbotstatbestände nicht berührt werden. Da z. B. Habitate auch kurzfristig zwischen Ende der Planung, aber vor einem Eingriff entstehen können, kann eine sichere Überprüfung ausschließlich zum vorgesehenen Eingriffszeitpunkt (z. B. Überprüfung von Bäumen unmittelbar vor einer vorgesehenen Entfernung) vorgenommen werden.

Insgesamt löst die Planung zwar Veränderungen für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen aus, die jedoch aufgrund der begrenzten Gebietsgröße und der Überplanung nur wenig empfindlicher Bereiche keine negativen Auswirkungen erwarten lassen. Das Planziel eines neuen Feuerwehrhauses und die damit einhergehende Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit rechtfertigt die unvermeidbaren Eingriffe in die bestehenden Strukturen.

Schutzgut Fläche und Boden

Die Gemeinde Bunde ist bemüht, die erstmalige Inanspruchnahme unbebauter Flächen weitgehend zu minimieren. Die langfristige Sicherung und Weiterentwicklung der Infrastruktur der örtlichen Feuerwehr liegt im öffentlichen Interesse. Hierzu ist die Inanspruchnahme von Flächen unvermeidbar.

Es wird eine GRZ von 0,5 ohne Möglichkeiten zur Überschreitung durch Nebenanlagen und Wege festgesetzt. Es kann dementsprechend von einer maximalen Versiegelung von 50 % der Flächen ausgegangen werden. Die Inanspruchnahme unversiegelter Flächen und damit einhergehende Eingriffe in den Bodenhaushalt werden so auf das notwendige Minimum begrenzt. Eine weitere Begrenzung mittels Festsetzungen stellt keine Planungsalternative dar, da für die Gemeinde dann keine hinreichenden Spielräume zur Ausgestaltung der Feuerwehr einschließlich ihrer Freiflächen bestehen, auch in Hinblick auf mögliche zukünftige Erweiterungsvorhaben.

Es bestehen keine geeignete Flächenalternativen, bei deren Inanspruchnahme geringere Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche und Boden zu erwarten wären. Am gegenwärtigen Standort der Ortfeuerwehr Bunderhee (rd. 500 m südlich) sind keine Erweiterungen und Ausbauten im erforderlichen Umfang möglich, um den gegenwärtigen und zukünftigen Anforderungen an die infrastrukturelle Ausstattung der Feuerwehr gerecht zu werden. Der Gemeinde stehen im räumlichen Umfeld keine Flächen zur Verfügung, die alternativ für eine Entwicklung genutzt werden könnten. Die überplante Fläche kann kurzfristig für die Errichtung des Feuerwehrhauses herangezogen werden, was aus Sicht des gemeindlichen Brandschutzes von hoher Bedeutung ist. Lage und Erschließung der Fläche sind für das Vorhaben zudem sehr gut geeignet, was in der gemeindlichen Abwägung hoch gewichtet wird. Andere Flächen in der Nachbarschaft sind hingegen für die Gemeinde nicht verfügbar.

Der Umweltbericht legt die Bodenfunktionen (entsprechend § 2 Abs. 2 BBodSchG) und ihre anzunehmende Wertigkeit offen. Für Flächen außerhalb von Siedlungsgebieten sind nach den Kriterien des LEBG im Regelfall die Funktionen Lebensraumfunktion, Naturnähe, Archivfunktion und Klimafunktion zu berücksichtigen.

Größte Bedeutung kommt im Planfall der Archivfunktion zu. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Suchraums für schutzwürdige Böden, der nahezu den gesamten Bereich der Aufstrecksisiedlung Bunderhee umfasst. Bei den im Plangebiet vermuteten schutzwürdigen Böden handelt es sich um seltene Böden mit Archivfunktion für die Naturgeschichte (Kleimarsch). Die vorliegende bodenkundliche Untersuchung des Plangebiets⁶ führt dazu folgendes aus:

6 StraPs Straßenbau Prüfstelle GmbH: Neubau Feuerwehrgerätehaus Bunderhee/Bunde – Bodenschutzkonzept, 27.11.2024

- Eine naturhistorische Bedeutung ist feststellbar, da es sich um fossile Podsole handelt. Die Böden sind durch die Kleiaufgabe konserviert und somit in besonderem Maße Zeugnis der Bodengenese in Niedersachsen (LBEG 2022). Bezogen auf Niedersachsen sind zwar Podsole häufig anzutreffen, diese spezielle genetische Ausprägung muss allerdings als sehr selten eingestuft werden. Aus diesem Grunde wird die Archivfunktion mit der Stufe 5 (sehr hoch) bewertet.

Die Gemeinde nimmt die Seltenheit des Bodentyps und ihre Funktion als Archiv der Naturgeschichte zur Kenntnis. In Ermangelung alternativer Flächen erkennt sie jedoch keine Möglichkeiten, um den Eingriff zu vermeiden. Ihr stehen im Umfeld keine Flächen zur Verfügung, die nicht als seltene Böden ausgewiesen sind. Das Feuerwehrhaus kann auch nicht an einer beliebigen (nicht betroffenen) Stelle des Gemeindegebiets errichtet werden, sondern ist auf einen Standort in Bunderhee angewiesen. Die flächenhafte Ausweisung umfasst einen großräumigen Bereich von etwa 0,8 km², der weite Teile östlich und westlich der *Steinhausstraße* umfasst. Schon heute bestehen mit den vorhandenen baulichen Strukturen Beeinträchtigungen des Bodentyps, es verbleiben jedoch auch „in zweiter Reihe“ weiterhin größere, zusammenhängende Flächen mit diesem Bodentyp. Auch wenn die historisch gewachsene Siedlung im Konflikt mit den Belangen des Bodenschutzes steht, ist es für die Gemeinde keine Option, jedwede notwendige Weiterentwicklung auszuschließen. Der Standort des Feuerwehrhauses wird auf eine erschlossene, räumlich klar umgrenzte Teilfläche begrenzt. In dem Bereich haben im Zuge der Verlegung der das Gebiet querenden unterirdischen Rohrleitung bereits Eingriffe in den Boden und damit auch in dessen Wert hinsichtlich der Archivfunktion stattgefunden. Die Gemeinde gewichtet ihr Entwicklungsziel unter diesen Aspekten (Vorbelastung, Fehlen von Flächenalternativen, räumliche Abgrenzung in Überschneidung mit der Siedlung Bunderhee) höher, als die Beeinträchtigungen der Archivfunktion des Bodens in einem etwa 7.070 m² großen Plangebiet.

Die weiteren Funktionen werden im Plangebiet wie folgt bewertet: Lebensraumfunktion mittel (Stufe 3), Naturnähe hoch (Stufe 4), Klimafunktion sehr gering (Stufe 1). Auch wenn der Boden damit ein eher hohes Potential für eine naturnahe Entwicklung aufweist, ist eine solche aufgrund der vorherrschenden landwirtschaftlichen Nutzung in absehbarer Zeit nicht als realistisches Entwicklungsszenario anzunehmen. Die Planung bereitet eine Überformung und damit auch Beeinträchtigungen dieser benannten natürlichen Bodenfunktionen vor.

Auch hier ist zu beachten, dass die Bodenfunktionen bereits durch die Verlegung einer breiten unterirdischen Hochdruckgasleitungstrasse in ihrer Wertigkeit beeinflusst sind. Mit der Begrenzung des Versiegelungsgrades minimiert die Gemeinde den Eingriff in den Boden zudem. Die Festsetzung eines randlichen Grünstreifens sichert zumindest punktuell die natürlichen Bodenfunktionen bzw. kann hier sogar zu deren Verbesserung beitragen. Im nicht überbaubaren Bereich (= 50% der Grundstücksfläche) sind ebenfalls keine bzw. nur geringe Beeinträchtigungen zu erwarten. Üblicherweise werden diese Flächen als Grünbereiche (Hausgarten, Scherrasen) unterhalten. Großflächiger Bodenaustausch, Verdichtungen und ähnliche Beeinträchtigungen sind damit unwahrscheinlich. In ihrer Abwägung und unter Gewichtung aller öffentlichen Belange entscheidet sich die Gemeinde für eine Nutzung des Areals und gewichtet die Belange des gemeindlichen Brandschutzes und eines Standortes für die örtliche Feuerwehr höher als die Belange des Bodenschutzes. Zur Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und zeitgemäßen Ausstattung der örtlichen Feuerwehr ist die Inanspruchnahme von Flächen und der damit verbundene Verlust natürlicher Bodenfunktionen unvermeidbar.

Vermeidungs-, Minderungs- und Minimierungsmaßnahmen für Bodeneingriffe außerhalb der für eine Bebauung vorgesehenen Flächen können nur auf Vorhabenebene mit entsprechendem Baustellen- und Bodenmanagement sichergestellt werden. Von einem ordnungsgemäßen Handeln aller Beteiligten und der Einhaltung geltender Gesetze, Schutzvorschriften, DIN-Normen usw. wird ausgegangen. Es ist vorhabenbezogen zu entscheiden, welche vorbereitenden Schutzmaßnahmen sinnvoll eingesetzt werden können (z. B. Bauzeitmanagement, Lagerung oder Wiedereinbau von Böden usw.). Der Bebauungsplan kann hierzu keine weiteren Regelungen treffen.

Die negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche und Boden sind in der Abwägung berücksichtigt und werden anteilig in der Ausgleichsberechnung abgegolten.

Für das Gebiet konnte nach den vorliegenden landesweiten Kartierungen das Vorkommen von sulfatsauren Böden nicht ausgeschlossen werden. Die im Zuge der bodenkundlichen Untersuchung vorgenommene Beprobung zeigte jedoch kein Gefahrenpotential für das Plangebiet.⁷

Schutzgut Wasser

Von der Planung sind keine Oberflächengewässer betroffen.

In Folge der zu erwartenden Bebauung sowie eines hohen Versiegelungsgrad im Plangebiet kommt es zu erheblichen Eingriffen in den natürlichen Wasserhaushalt. Das anfallende Oberflächenwasser kann nicht länger flächenhaft versickern. Die Regelung der Oberflächenentwässerung wird in Kapitel 3.13 dargelegt.

Schutzgüter Luft / Klima

Durch die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche wird der Neubau eines Feuerwehrhauses auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen vorbereitet. Jede Form von Bebauung und Versiegelung kann z. B. lokal höhere Lufttemperaturen sowie veränderte Windströme entstehen lassen.

Im Fall der vorliegenden Planung sind die Effekte als bautypisch und nicht erheblich zu bewerten. Die umliegenden weitläufigen Freiflächen werden weiterhin das Freilandklima prägen. Die Gemeinde erachtet die ermöglichte, geringfügige Veränderungen zugunsten der verfolgten Zwecke der öffentlichen Sicherheit als gerechtfertigt.

Schutzgut Landschaftsbild

Mit der geplanten Bebauung, die entsprechend des vorherrschenden Siedlungstyps auf der straßennah gelegenen Fläche errichtet wird, entstehen keine Strukturen, die das Landschaftserleben wesentlich verändern. Gegenüber der östlich gelegenen offenen Kulturlandschaft wird die Neuanlage einer Hecke vorgegeben, so dass weiterhin eine klare Trennung zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum gewahrt bleibt.

Von der vorliegenden Planung sind keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich / Ersatz

Entsprechend der Gesetzeslage werden bei der Überplanung landwirtschaftlicher Flächen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen notwendig, sofern im Plan keine wirksamen Minimierungsmaßnahmen ergriffen werden. Im Vergleich der Bestände vor und nach dem Eingriff ergibt sich entsprechend der Ergebnisse des Umweltberichts ein Wertdefizit von 13.006 (FNP) bzw. 10.365 (B-Plan) Wertpunkten. Dabei sind beim Wert für den Bebauungsplan die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (u. a. Eingrünung am östlichen Gebietsrand) bereits berücksichtigt. Dieser Wert stellt das durch die Planung ausgelöste Wertdefizit dar.

Mit Schreiben vom 20.03.2025 teilt der Landkreis Leer im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit, dass die vorgenommene Eingriffsbilanzierung gemäß dem Niedersächsischen Städtetagsmodell den anstehenden schutzwürdigen Boden nicht hinreichend berücksichtige. Das Modell sage hierzu explizit, dass besondere Schutzbedarfe von Einzelfunktionen der Schutzgüter zu ermitteln sind und entsprechende Vorkehrungen zur Vermeidung oder zum Ausgleich / Ersatz in die Planung einzustellen sind.

Im Planfall findet eine genaue Darlegung der Bodenfunktionen im Umweltbericht statt (Kapitel 2.1.4). Es wird herausgestellt, dass der Archivfunktion die höchste Bewertung zugesprochen wird (Stufe 5 / Kleimarsch-Böden). Die Gemeinde setzt sich mit der Bedeutung des Bodentyps ausführlich auseinander. Dabei wird herausgestellt, dass der Verlust der Archivfunktion des Bodens (siehe Schutzgut Fläche und Boden) nicht ausgeglichen werden kann⁸. In Ermangelung von Alternativstandorten bleibt sie bei ihrer Abwägung, dass das verfolgte Planziel (Errichtung eines Feuerwehrhauses im Sinne des Gemeinwohls) höher als diese verbleibende Beeinträchtigung bewertet wird. Ein erhöhter Ausgleichsbedarf ergibt sich deshalb nach Bewertung der Gemeinde nicht. Es bleibt bei der Einschätzung, dass die vorgenommene bilanzielle Bewertung ausreichend ist, um die Auswirkungen auf alle Schutzgüter abzubilden.

Das durch die Planung ausgelöste Wertdefizit wird im gemeindlichen Kompensationsflächenpool „Wynhamster Kolk“ verrechnet. Dort stehen in ausreichendem Umfang Wertpunkte zur Verfügung.

7 StraPs Straßenbau Prüfstelle GmbH: Neubau Feuerwehrgerätehaus Bunderhee/Bunde – Bodenschutzkonzept, 27.11.2024

8 Vgl. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): GeoBerichte Nr. 8, 2019; Kapitel 4.3 Böden mit hoher naturgeschichtlicher Bedeutung

Es handelt sich um eine anerkannte Ausgleichsfläche, bei der in Folge des Abbruchs einer landwirtschaftlichen Hofstelle und der Renaturierung des Geländes eine Aufwertung erzielt wurde. Das Plangebiet und die Ausgleichsfläche liegen im gleichen Wirkungsraum. Die positiven Auswirkungen umfassen ein breites Wirkungsgefüge mit positiven Auswirkungen über alle Schutzgüter (Tiere, Pflanzen, Wasser, Boden, Landschaftsbild) hinweg.

Die im Flächenpool umgesetzten Maßnahmen zur Aufwertung der typischen Bunder (Kultur-) Landschaftsräume sind gut geeignet, um einen möglichst eingriffentsprechenden Ausgleich vorzunehmen. Sie tragen zum Erhalt und zur Entwicklung typischer Lebensräume bei und leisten so einen wertvollen und zielgerichteten Beitrag zum Natur-, Boden- und Landschaftsschutz. Eingriff und Ausgleich stehen in funktionalem Zusammenhang. Die im Flächenpool verbleibenden Wertpunkte können in anderen Verfahren angerechnet werden. Eine genaue Bilanzierung der bereits verrechneten Vorhaben und verbleibenden Wertpunkte findet sich im Umweltbericht.

■ Erhaltungsziele von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (§1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB)

Das Plangebiet berührt keine überörtlichen Schutzgebiete.

■ Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB)

Vom Plangebiet gehen keine wesentlichen zusätzlichen Immissionen für die Umwelt aus. Noteinsätze dienen dem Zivilschutz, sind unabdingbar und erforderlich und von daher im öffentlichen Interesse zu tolerieren.

■ Umweltbezogene Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 d BauGB)

Es ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter.

■ Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e BauGB)

Die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche zur Errichtung eines Feuerwehrhauses bereitet das Entstehen nutzungstypischer Emissionen vor, die jedoch im Regelfall keine erheblichen Beeinträchtigungen auslösen. Besondere Abfälle und Abwässer entstehen infolge des Planziels nicht.

■ Nutzung erneuerbarer Energie sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB)

Im Bebauungsplan werden keine planungsrechtlichen Vorgaben zur Nutzung erneuerbarer Energien getroffen. Die Nutzung entsprechender Maßnahmen ist nicht ausgeschlossen. Es ist zu erwarten, dass Gebäude im Neubauzustand modernen energetischen Anforderungen entsprechen.

■ Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 g BauGB)

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises wurde überprüft und steht der Planung in seinen Wertungen und Zielaussagen nicht entgegen. Für die Gemeinde Bunde liegt kein Landschaftsplan vor. Weitere Pläne, insbesondere des Abfall- und Immissionsschutzrechts, die der Planung entgegenstehen bzw. in dieser zu berücksichtigen sind, bestehen nicht.

■ Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität in festgelegten Gebieten der Europäischen Union (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 h BauGB)

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Gebiets zur Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität der Europäischen Union.

■ Wechselwirkungen zwischen den Belangen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i BauGB)

Die Planung kann mit naturschutzfachlichen und landschaftsbildbezogenen Belangen in Einklang gebracht werden. Besondere Wechselwirkungen zwischen den Belangen sind nicht bekannt.

- Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB)

Mit dem Neubau eines Feuerwehrhauses wird keine Entwicklung vorbereitet, die eine besondere Empfindlichkeit gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen aufweist. Im einwirkungsrelevanten Umfeld sind keine Einrichtungen bekannt, von denen besonderes Gefahrenpotential ausgeht (z. B. Störfallbetriebe).

Die Vorhaltung einer guten und zeitgemäßen Feuerwehrinfrastruktur trägt darüber hinaus dazu bei, schwere Unfälle oder Katastrophen anderenorts zu vermeiden.

3.8 Belange des Klimaschutzes / der Anpassung an den Klimawandel (§ 1a 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.

Hinsichtlich der Notwendigkeit eines neuen Feuerwehrhauses zur Aufrechterhaltung des abwehrenden Brandschutzes sowie der öffentlichen Sicherheit kann die Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen nicht vermieden werden. Die Gemeinde ist darum bemüht, die Inanspruchnahme von Flächen auf ein für das Vorhaben notwendige Minimum zu begrenzen. Im Fall der vorliegenden Planung wird im Verhältnis zu den umliegenden Freiflächen nur eine kleine Fläche (rd. 7.070 m²) überplant.

Im Osten des Plangebiets wird eine neue Strauchhecke angelegt.

Im Plangebiet wird die Versiegelung durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,5 auf 50 % der Fläche reduziert. Die anderen 50 % der Fläche sind als Freiflächen zu gestalten, auf denen bei Bedarf auch die Anpflanzung von Einzelbäumen vorgesehen bzw. möglich ist. Zudem ist davon auszugehen, dass die neuen Gebäude im Plangebiet nach modernen energetischen Standards errichtet werden.

Die Belange des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel werden berücksichtigt, weitere Minderungsmöglichkeiten im 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
Landwirtschaft

Für die gewerbliche Wirtschaft ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen durch die Planung.

Im RRÖP von 2006 lag das Plangebiet in einem sehr großflächigen Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen. In der inzwischen rechtskräftigen Neuaufstellung von 2024 ist diese Ausweisung entfallen. Aufgrund der im Verhältnis geringen Größe des Plangebiets ist der Verlust an Flächen für die Landwirtschaft infolge der Planung gering, sodass negative Auswirkungen auf die Landwirtschaft in der Gemeinde Bunde oder für einzelne Landwirte nicht zu erwarten sind.

Forstwirtschaft
Infrastruktur

Die Belange sind nicht berührt.

Mit dem Neubau eines Feuerwehrhauses wird ein wichtiger Beitrag zur Weiterentwicklung und Sicherung der Infrastruktur im Bereich des abwehrenden Brandschutzes sowie der technischen Hilfsleistungen geleistet.

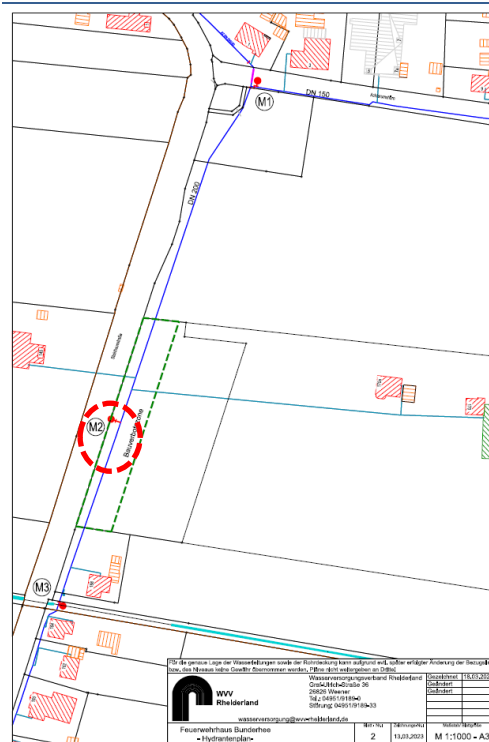
Die vorliegende Planung berücksichtigt die Belange der Infrastruktur in besonderem Maße.

Technische Ver-
und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung der Flächen (Wasser, Strom, Telekommunikation) kann infolge der Lage an der *Steinhausstraße (L16)* durch die Versorgungsträger sichergestellt werden.

Mit Schreiben vom 15.03.2024 teilt der Wasserversorgungsverband Rheiderland mit, dass sich innerhalb der Bauverbotszone entlang der Landesstraße ein Unterflurhydrant befindet (siehe nachfolgende Abb. Lage des Unterflurhydranten)"

Abb. 8 Lage des Unterflurhydranten



Wasserversorgungsverband Rheiderland, 2024

Altlasten

Es sind keine Verdachtsflächen innerhalb des Plangebiets bekannt.

Leitungen

Das Plangebiet wird im Nordosten von einer unterirdischen Gasleitung gequert. Es handelt sich um die Leitung HD_PN70. Betreiber ist die EWE Netz GmbH.

Mit Schreiben vom 13.02.2024 teilt die EWE Netz GmbH mit, dass das Erdgashochdrucknetz durch Näherung der Baumaßnahme beeinflusst werden kann (Zuständigkeit liegt bei der Fachabteilung NOF-NetztechnikGW@ewe-netz.de). Die Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Sollte sich durch ein Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung der EWE-Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an einem anderen Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, gelten dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik.

Ein allgemeiner Hinweis auf zu beachtende Schutzbestimmungen des Leitungsträgers ist in die Planzeichnung aufgenommen. Der Leitungsverlauf wird ebenfalls nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Abb. 9 Leitungsverlauf im Bereich des Plangebiets



Eigene Darstellung auf Luftbild, LGLN 2023

Auf Ebene der Vorhabenplanung wird die Gemeinde sicherstellen, dass die Anforderungen des Leitungsschutzes berücksichtigt werden. Es wird rechtzeitig die Abstimmung mit dem Leitungsträger gesucht.

Rohstoffwirtschaft

Die Belange der Rohstoffwirtschaft sind nicht berührt.

3.10 Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Externe Erschließung

Erschlossen wird das Areal über die *Steinhausstraße*, die als Landesstraße 16 (freie Strecke) regionale Bedeutung besitzt und die insgesamt für die Aufnahme auch eines erhöhten Verkehrsaufkommens geeignet ist. Die derzeitigen Belastungszahlen der Landesstraße sind entsprechend der Verkehrsmengenkarte Niedersachsen gering.

Interne Erschließung

Im Norden des Plangebiets wird eine öffentliche Verkehrsfläche in Form einer Gemeindestraße festgesetzt, um den Anschluss an die *Steinhausstraße (L 16)* sicherzustellen. Mit der Festsetzung wird eine bereits bestehende private Zufahrt überplant, um die Anbindung des Plangebiets an die überörtliche Straße zu sichern, sodass an dieser Stelle auf die Schaffung einer neuen Anbindung an die L 16 als überörtlichen Straße verzichtet werden kann. Alle regelmäßigen, alltäglichen Zu- und Abfahrten erfolgen über diese Zufahrt.

Weiter südlich ist in Abstimmung mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Aurich (Schreiben vom 20.05.2022) eine weitere Anbindung des Plangebiets an die L 16 vorgesehen. Die geplante Ausfahrt dient ausschließlich der Nutzung durch Einsatzfahrzeuge bei Einsatzfahrten unter Einsatz von Blaulicht und Martinshorn. Im Regelfall ist die Ausfahrt für alltägliche Verkehre durch eine Schranke geschlossen. Die Ausfahrt wird nicht lagegenau festgesetzt, um eine möglichst hohe Flexibilität in der Nutzung des Plangebiets langfristig sicherzustellen. Im Rahmen des ordnungsgemäßen gemeindlichen Handels werden bei der Planung der Ausfahrt alle erforderlichen Belange der Anbindung an eine überörtliche Straße berücksichtigt.

Sichtdreiecke

Bei einem Tempo von 70 km/h außerorts beträgt die Schenkellänge in der anbaufreien Hauptverkehrsstraße und bei 0 % Straßenneigung je Blickrichtung 110 m (Richtlinien für die Anlage von Landstraßen – RAL 2012)). Diese erforderlichen **Sichtdreiecke** (Schenkellänge 110 m) in beide Richtungen auf der Landesstraße (Tempo 70 km/h) sind im Plan für die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche im Norden des Plangebiets berücksichtigt. Sie sind gemäß Hinweis auf dem Plan von sichtbehindernden Bepflanzungen freizuhalten.

Im Bereich der Sichtdreiecke befindet sich eine Strauchhecke, die teilweise Höhen > 80 cm aufweist. Aufgrund der straßenbaulichen Belange, kann ein Erhalt jedoch nicht sichergestellt werden. Die Gemeinde wird im Zuge der weiteren Planung der zukünftig öffentlichen Zufahrt auf die *Steinhausstraße (L 16)* prüfen, in wie weit die Gehölze z. B. in geschnittener Form entsprechend der Anforderungen an die Verkehrssicherheit erhalten werden können.

Da die zweite geplante Anbindung zur Nutzung bei Einsatzfahrten nicht lagegenau im Plan festgesetzt wird, sind an dieser Stelle keine Sichtdreiecke in den Plan aufgenommen.

Bauverbotszone Die erforderliche **Bauverbotszone** gemäß § 24 Abs. 1 NStrG von 20 m (gemessen ab Fahrbahnkante) entlang der *Steinhausstraße (L 16)* wird berücksichtigt. Die Bauverbotszone wird als Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, in die Planzeichnung übernommen.

Mit Schreiben vom 07.03.024 teilt die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr mit, dass nach Abstimmung zwischen der Gemeinde Bunde und dem NLStBV GB Aurich der Anlage von Stellplätzen in einem Abstand von mindestens 10 m zum Fahrbahnrand der L 16 im Hinblick auf § 24 abs. 6 NStrG ausnahmsweise zugestimmt wird.

3.11 Belange der Verteidigung / des Zivilschutzes

(§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB)

Militär Die Belange werden nicht berührt.

Kampfmittel Es liegen keine Hinweise auf eine Bombardierung innerhalb des Plangebiets vor. Kampfmittelfunde sind nicht bekannt.

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.

3.12 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte

(§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Es existieren keine städtebaulichen Konzepte, die der Planung entgegenstehen.

Den Empfehlungen des **Feuerwehrbedarfsplans** für die Gemeinde Bunde wird mit der vorliegenden Planung entsprochen.

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 12)⁹ ist das Gebiet als hinterdeichs gelegener Bereich ausgewiesen, der in einem Extremfall überflutet werden kann. Die Karte verzeichnet für den Bereich potentielle Wassertiefen von > 4 m für geschützte Bereiche.

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:

- 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

⁹ NLWKN: Hochwassergefahrenkarte HQextrem, Koordinierungsraum Untere Ems, Gewässer Küstengebiet Ems, M 1: 25.000, Kartenblatt 12 von 22, Stand 31.12.2019

unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen. (I.1.1 – Ziel der Raumordnung)

Laut Kartenwerk kann es im Falle des Versagens von Hochwasserschutzreinrichtungen zu potentiellen Wassertiefen von > 4 m kommen. Informationen zu möglichen Fließgeschwindigkeiten im Falle eines Hochwassers liegen nicht vor. Es sind der Gemeinde 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.

- 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.

- 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.

Mit den vorhandenen Deichen besteht ein geeigneter, laufend überwachter und im Bedarfsfall ausbaufähiger Schutz vor Meeresüberflutungen. Ein ausreichender Küstenschutz ist gewährleistet.

Die hinterdeichs gelegene Planung eines Feuerwehrstandorts 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.

Die Anforderungen der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz finden in der Planung Berücksichtigung. 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.

Gewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Gräben oder andere Gewässer. Im Bereich der südlichen Strauch-Baumhecke befindet sich eine Grabenstruktur, die teilweise zugewachsen ist.

Südlich des Plangebiets liegt mit dem *Großsoltborger Sieltief* ein Gewässer II. Ordnung. Das Gewässer liegt außerhalb des Plangebiets und ist nicht von der Planung betroffen.

Oberflächen-entwässerung

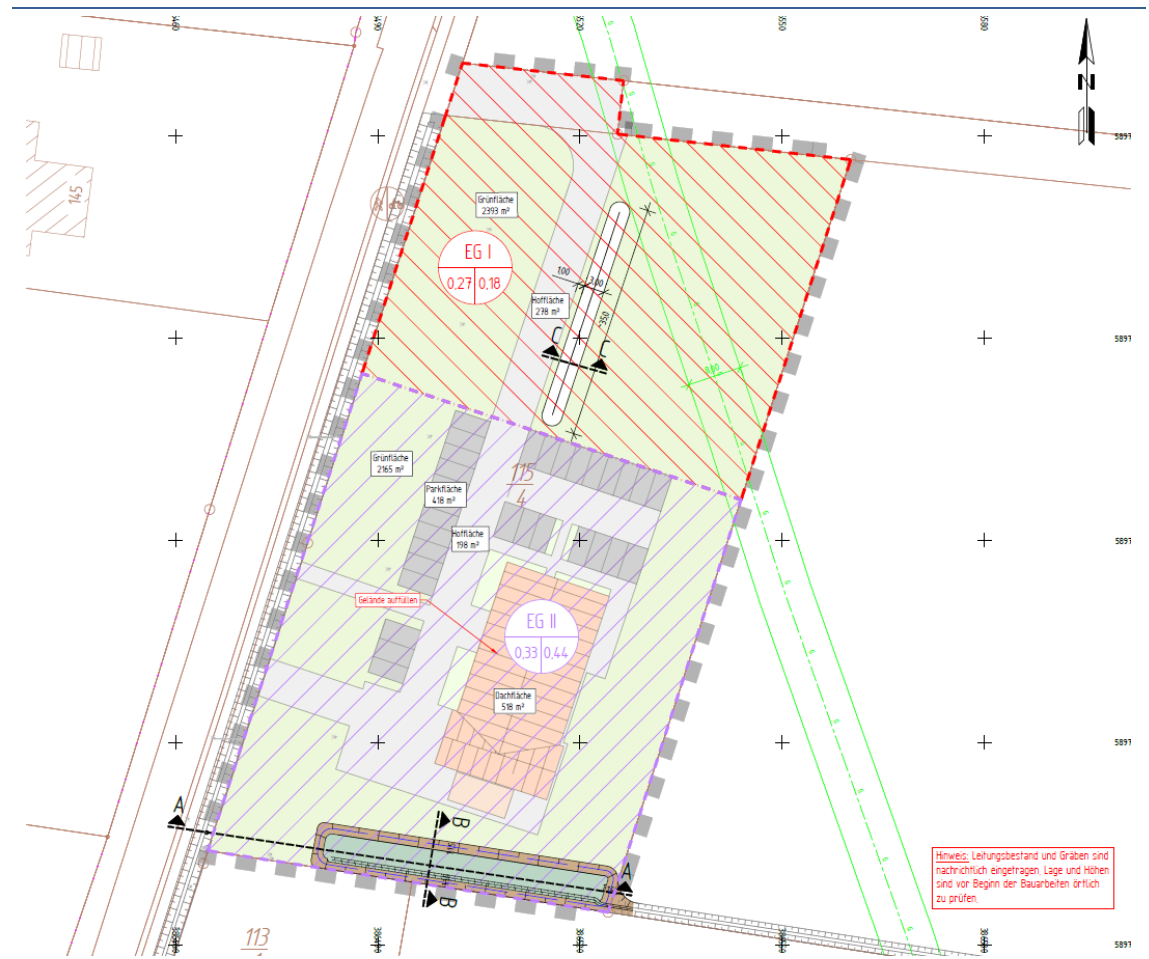
Im Plangebiet ist in Folge der Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr mit erheblicher Versiegelung bisher unversiegelter Flächen zu rechnen. Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,5 ohne Überschreitungsmöglichkeiten wird die Versiegelung zwar auf 50 % des Plangebiets beschränkt, sodass die anderen 50 % der Fläche weiterhin für die flächenhafte Versickerung zur Verfügung stehen. Dennoch verbleibt ein erheblicher Eingriff in den natürlichen Wasserhaushalt. In der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ stehen Flächen zur Verfügung, um notwendige Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung zu integrieren.

Die Gemeinde hat ein Oberflächenentwässerungskonzept¹⁰ erstellen lassen, das nachweist, wie im Plangebiet anfallendes Oberflächenwasser schadlos in den Wasserkreislauf zurückgeführt werden kann. Es basiert auf der aktuellen Vorhabenplanung des Feuerwehrstandortes.

10 Wessels und Grünefeld Ingenieurberatung: Entwässerungsantrag Neubau einer Feuerwehr in Bunde-Bunderhee, Oktober 2025

Das Plangebiet wird im Oberflächenentwässerungskonzept in zwei Teilbereiche (Einzugsgebiete) untergliedert. Der nördliche Teilbereich, der nur eine Zufahrt und darüber hinaus Grünflächen umfasst, soll über eine Versickerungsmulde entwässert werden. Für den südlichen Teilbereich, in dem das Feuerwehrgebäude und versiegelte Fahr- und Stellplatzflächen vorgesehen sind, ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen.

Abb. 10 Vorplanung der Oberflächenentwässerung (Auszug), Wessels und Grünefeld, Oktober 2025



Für beide Einzugsgebiete wird das erforderliche Rückhaltevolumen ermittelt. Im Bereich, der für die Muldenversickerung vorgesehen ist (EG I) beträgt dies bei einem 10-jährigen Regenereignis 20 m³. Die vorgesehene Versickerungsmulde hält ein Volumen von 20,16 m³ vor und ist damit ausreichend bemessen. Ergänzend ist davon auszugehen, dass innerhalb der verbleibenden Grünflächen ein Anteil des anfallenden Oberflächenwassers aus dem Grundstück bereits versickert, bevor es der Mulde zugeleitet wird. Die Mulde soll parallel zur Erschließungsstraße hergestellt werden, das anfallende Oberflächenwasser soll der Mulde über das Geländegefälle bzw. eine entsprechende Neigung der Zufahrt zugeleitet werden.

Der mit dem Feuerwehrhaus und den Stellplätzen sowie Zufahrten bebaute Bereich (EG II) erfordert nach Berechnungen für das 10-jährige Regenereignis ein Speichervolumen von 53 m³. Bei einem 30-jährigen Ereignis wird von 71,7 m³ ausgegangen.

Um dieses Volumen vorzuhalten, ist vorgesehen, am südlichen Rand des Gebiets ein Regenrückhaltebecken mit einem Volumen von 100 m³ auszubilden, das der Speicherung des im EG II anfallenden Oberflächenwassers dient. Hierzu soll der an der Grenze verlaufende Bestandsgraben aufgeweitet werden. Dem so entstehenden Becken soll das Wasser über einen Regenwasserkanal zugeleitet werden. Aus dem Rückhaltebecken ist eine gedrosselte Ableitung in den westlich liegenden Graben an der Steinhausstraße vorgesehen. Die Größe der Drossel wurde anhand der natürlich Abflusspende des Grundstücks bemessen.

Die Beckensohle wird auf -0,95 m NHN vorgesehen. Für die Führung von geringen Grabenabflüssen aus dem südlichen Bestandgraben ist eine seichte Rinne auf -0,97 m NHN geplant. Die Oberkante des Beckens beträgt im Konzept -0,00 m NHN. Der Einstau soll maximal bis auf -0,45 m NHN stattfinden. Somit ergibt sich ein Freibord von 0,45 m zum geplanten Stauziel an der niedrigsten Stelle im Erdbauwerk. Die Einstauhöhe beträgt 0,50 m. Am Auslauf ist ein zusätzlicher Schlammfang vorgesehen, um Sedimente aus dem Bestandsgraben schon frühzeitig einzufangen. Das Regenrückhaltebecken soll mit einer Böschung von 1:1,5 ausgeführt werden.

Das Oberflächenentwässerungskonzept überprüft sowohl für die Einleitung ins Grundwasser (Versickerungsmulde) als auch die Einleitung in ein Gewässer auf Grundlage der vorgesehenen Flächennutzungen, ob eine Vorbehandlung des Oberflächenwassers notwendig ist. In beiden Fällen (Bewertung nach DWA-M 153 bzw. DWA-A 102) kommt das Konzept zu dem Ergebnis, dass eine Vorbehandlung nicht notwendig ist und eine Einleitung schadlos erfolgen kann.

Das Konzept stellt dar, dass innerhalb des Plangebiets geeignete Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung realisiert werden können, um Niederschlagswasser in geeigneter Weise in den natürlichen Wasserkreislauf zurückzuführen. Dabei findet anteilig eine Versickerung statt, so dass weiterhin eine Grundwasserneubildung im Gebiet stattfindet. Der stärker bebaute Bereich wird über ein Rückhaltebecken entwässert, da die ansonsten benötigte Versickerungsfläche im Plangebiet nicht vorgehalten werden könnte. Die Gemeinde erachtet die gewählte Variante als geeigneten Kompromiss zwischen naturschutzfachlichen Belangen und den wasserwirtschaftlichen Anforderungen. Eigenständige Festsetzungen zur Umsetzung der Maßnahmen sind im Bebauungsplan nicht vorgesehen und auch nicht erforderlich. Die baulichen Maßnahmen können ohne weitere Ausweisungen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche umgesetzt werden. Die voraussichtlich erforderlichen Eingriffe im Bereich des Grabens (einzelne Bäume) sind in der Ausgleichsberechnung berücksichtigt. Da es sich bei dem Bebauungsplan nicht um einen vorhabenbezogenen Plan, sondern einen Angebotsbebauungsplan handelt, sind Anpassungen an der Planung weiterhin möglich und von den getroffenen Festsetzungen gedeckt. Sollte die Vorhabenplanung angepasst werden, kann auch das Entwässerungskonzept fortgeschrieben werden. Es ist aus planungsrechtlicher Sicht auch nicht ausgeschlossen, andere Maßnahmen als die hier beschriebenen umzusetzen, sofern die wasserwirtschaftlichen Anforderungen erfüllt werden.

Auf den angrenzenden Freiflächen kann das anfallende Oberflächenwasser weiterhin schadlos versickern. Das Planvorhaben und das vorgesehene Konzept beeinträchtigen die Entwässerung der umliegenden Flächen nicht. Der Abfluss des bestehenden Grabens ist in den Berechnungen des Oberflächenentwässerungskonzepts berücksichtigt. Die Belange der Wasserwirtschaft sind aus planungsrechtlicher Sicht als gesichert anzusehen. Alle erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen werden unabhängig der Bauleitplanung vorhabenbezogen eingeholt.

3.14 Belange von Flüchtlingen / von Asylsuchenden

(§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB)

Die Belange werden nicht berührt.

3.15 Belange der Versorgung mit Grünflächen / Freiflächen

(§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB)

Im Verhältnis zu den umliegenden weitläufigen Freiflächen wird durch die vorliegende Planung lediglich eine kleine Fläche (rd. 7.070 m²) in Anspruch genommen. Die großräumigen Strukturen der freien Landschaft in der Umgebung stehen als Freiflächen weiterhin zu Verfügung.

Eine entlang der *Steinhausstraße* bestehende Strauchhecke sowie eine Strauch-Baum-Hecke an der südlichen Gebietsgrenze werden nach Möglichkeit erhalten, Eingriffe können jedoch aus Gründen der Verkehrssicherheit sowie der Grabenunterhaltung und Oberflächenentwässerung nicht ausgeschlossen werden. Im Osten des Plangebiets wird eine Strauchhecke neu angelegt.

Es ist davon auszugehen, dass die Versorgung mit Grün- und Freiflächen weiterhin gesichert ist.

4 Inhalte des Bebauungsplans

Art der baulichen Nutzung	Festgesetzt wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr . Auf der Fläche ist die Errichtung von baulichen Anlagen zulässig, die der Feuerwehr und der Sicherung des Brandschutzes dienen sowie Anlagen die dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind – hierzu zählen u.a. Fahrzeughallen, Geräteräume sowie Sozialräume, Schulungs- und Seminarräume sowie Stellplätze. (siehe textliche Festsetzung §1)
Maß der baulichen Nutzung	Für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,5 festgesetzt. Um die Versiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken und einen hohen Anteil unversiegelter Freiflächen im Plangebiet vorzuhalten, ist eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO unzulässig.
Verkehrsflächen	Um den Anschluss des Plangebiets an die <i>Steinhausstraße (L16)</i> zu sichern wird im Norden des Plangebiets eine heutige Grundstückszufahrt als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und damit zukünftig als Gemeindestraße klassifiziert.
Bauverbotszone	Die Bauverbotszone von 20 m, gemessen ab Fahrbahnkante entlang der <i>Steinhausstraße (L16)</i> (§ 24 Abs. 1 NStrG), wird im Plan berücksichtigt und als Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist festgesetzt. Innerhalb der Bauverbotszone sind Hochbauten und bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs unzulässig. Ausnahmen gelten für Stellplätze. Diese sind innerhalb der Bauverbotszone zulässig, wenn ein Abstand von 10 m zur Fahrbahnkante eingehalten wird (siehe textliche Festsetzung § 3).
Grünordnung	Entlang der östlichen Grenze des Plangebiets wird ergänzend eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit einer Breite von 3 m festgesetzt. Innerhalb der Fläche ist ein Strauchhecke mit heimischen und standortgerechten Arten gemäß Pflanzliste herzustellen und zur Erhaltung zu pflegen. Die Anpflanzung dient ggf. dem Ausgleich des möglichen Verlusts der bestehenden Strauchhecke im Westen des Plangebiets entlang der L 16 (<i>Steinhausstraße</i>). Außerdem fasst die Hecke das Plangebiet ein und schirmt die neue Bebauung von den angrenzenden Strukturen der freien Landschaft ab. Im Bereich der hier punktuell verlaufenden unterirdischen Gashochdruckleitung dürfen keine Anpflanzungen vorgenommen werden (siehe textliche Festsetzung § 4).

4.1 Textliche Festsetzungen im Überblick

§ 1 Fläche für den Gemeinbedarf

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ ist die Errichtung von baulichen Anlagen zulässig,

- die der Feuerwehr und der Sicherung des Brandschutzes dienen;
- die dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind – hierzu zählen u.a. Fahrzeughallen, Geräteräume sowie Sozialräume, Schulungs- und Seminarräume sowie Stellplätze

§ 2 Überschreitung der Grundflächenzahl

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist unzulässig.

§ 3 Bauverbotszone

(1) Die im Plan umgrenzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, entsprechen der Bauverbotszone gemäß § 24 Abs. 1 NStrG entlang der Landstraße L 16 (Steinhausstraße). Hochbauten jeder Art und bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sind innerhalb der gekennzeichneten Fläche unzulässig.

(2) Ausnahmen von Satz (1) gelten für PKW-Stellplätze. Diese sind innerhalb der Bauverbotszone in einem Abstand von 10 m zur Fahrbahnkante zulässig.

§ 4 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der in der Planzeichnung abgegrenzten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Strauchhecke mit heimischen und standortgerechten Arten gemäß Pflanzliste herzustellen und zur Erhaltung zu pflegen. Hierbei ist der Schutzstreifen der unterirdischen Gasleitung zu beachten und von jeglicher Bepflanzung freizuhalten.

Pflanzliste:

Deutscher Name	Botanischer Name
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gemeine Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Europäisches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus carthaticus</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>

4.2 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen

Nachrichtliche
Übernahmen

Der **Verlauf einer unterirdischen Gasleitung** wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Wasserrechtliche Erlaubnis und Plangenehmigung – Der wasserrechtliche Antrag vom 08.10.2025 wurde mit Bescheid vom 22.12.2025 genehmigt. Erteilt wurde die wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von gedrosseltem Oberflächenwasser aus dem Bebauungsplangebiet Nr. 03.10 „Feuerwehrhaus“ der Gemeinde Bunde in ein Gewässer III: Ordnung sowie die Plangenehmigung zur Herstellung eines Rückhaltebeckens, an den im Lageplan gekennzeichneten Bereichen, nach Maßgabe der im Genehmigungsvermerk vorgesehenen Antragsunterlagen (Az.: III/68-Sie-EOW-525/2025). Die in der Genehmigung erteilten Auflagen und Hinweise sind zu beachten.

Hinweise

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 NDSchG) 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 NDSchG) bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Altlasten – Im Geltungsbereich des Plangebietes ist nach aktuellem Kenntnisstand keine Verdachtsfläche vorhanden. 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 Bundesnaturschutzgesetz 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 Umweltamt des Landkreises Leer zu melden

Leitungsträger – Der Geltungsbereich wird von einer unterirdischen Gas-Versorgungsleitung gequert. Betreiber ist die EWE Netz GmbH. Die Schutzvorschriften des Leitungsträgers sind zu beachten.

Sichtdreiecke – Die im Plan bezeichneten Sichtdreiecke sind von sichtbehindernden Maßnahmen höher als 80 cm freizuhalten. Dies entspricht den Anforderungen des § 31 Abs. 2 NStrG in Verbindung mit den Ausführungen der Richtlinie für die Anlage von Landstraßen (RAL 2012).

Landesstraße - Von der Landesstraße 16 (Steinhausstraße) gehen Emissionen aus. Für neu geplante Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich eines Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

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

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Rechtsgrundlagen

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 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist;
BauNVO	Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die 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
NStrG	Nds. Straßengesetz (NStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.09.1980 (Nds. GVBl. S. 359). Zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.06.2022 (Nds. GVBO. S. 420)

5 Städtebauliche Übersichtsdaten / Verfahren

Städtebauliche Übersichtsdaten

Größe des Plangebiets gesamt, gerundet	7.070 m ²
Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung Feuerwehr	6.870 m ²
Verkehrsfläche	200 m ²

Zeitlicher Überblick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
16.02.2023	Aufstellungsbeschluss (VA)	§ 2 Abs. 1 BauGB
13.02.2024 – 18.03.2024	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 1 BauGB
08.02.2024	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 1 BauGB
20.02.2025 – 21.03.2025	Veröffentlichung der Planung	§ 3 Abs. 2 BauGB
20.02.2025 – 21.03.2025	Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 2 BauGB
22.10.2025	Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB



Im Auftrag ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg
Oldenburg, den

gez. Dr. Schneider / Planverfasser

Bunde, den

13.02.26

gez. Sap / Bürgermeister

