Gemeinde Bunde

03, Aug. 2021

Landkreis Leer 26787 Leer

Gemeinde Bunde per tax eingegangen
Postfach 1251

26828 Bunde

Kreisverwaltung

Der Landrat

Amt für Planung und Naturschutz

Sprechzeiten: Mo.-Fr. 08:30 bis 12:30 Uhr

Kreisverwaltung Bergmannstraße 37 26789 Leer

Telefon: (04 91) 9 26 – 0 Telefax: (04 91) 9 26 – 13 88 E-Mail: info@lkleer.de www.landkreis-leer.de

Sparkasse LeerWittmund BLZ 285 500 00 Konto 803 361 IBAN DE79285500000000803361 BIC BRLADE21LER

Ihr Zeichen III/Re

Ihre Nachricht vom 23.06.2021

Mein Zeichen III/61.2

III/61.2.6-30093/21 u. 30095/21-ju -

Ihr Ansprechpartner Frau Jungmann
Durchwahl (04 91) 926-1216

Telefax (04 91) 926-1766

Telerax (04 91) 320-1700

persönliche E-Mail britta.jungmann@lkleer.de

Datum 26.07.2021

Thema Bauleitplanung der Gemeinde Bunde

<u>hier:</u> 38. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 03.11 "Steinhaus und Umgebung"

Ihre frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB vom 23.06.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Bunde beabsichtigt mit der 38. FNP- Änderung und der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 03.11 die planungsrechtliche Sicherung und Entwicklung der denkmalgeschützten Anlagen "Steinhaus" und "Hof Tammen", der verbindenden Grünanlage und des Umfelds.

Gemäß § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch hat die Gemeinde bei der Bauleitplanung die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Zu der o. a. Bauleitplanung nehme ich daher ohne dem von Ihnen vorzunehmenden Abwägungsprozess vorzugreifen - für die einzelnen von mir zu vertretenden Fachbereiche wie folgt Stellung.

Ich weise darauf hin, dass die folgenden Ausführungen zusammengefasst für beide Bauleitplanverfahren gelten.

<u>Aus naturschutzfachlicher Sicht</u> nehme ich wie folgt Stellung:

Zu betonen ist die Bedeutung des Gebiets für das naturschutzfachliche Schutzgut Kulturlandschaft/ Landschaftsbild. Die gute Einbindung der zukünftigen Wohnnutzung in das Gesamtgebiet ist damit auch aus naturschutzfachlichen Gesichtspunkten essentiell. Die Unterlagen enthalten gute Anregungen, die detaillierterer Festsetzungen bedürfen.



Zur Plandarstellung: eine Differenzierung zwischen öffentlichen und privaten Grünflächen ist aufgrund der ähnlichen Farbschraffur schwer möglich, ich rege eine Überarbeitung an.

Hinsichtlich des Pflanzgebots (Festsetzung § 8) weise ich die Gemeinde darauf hin, dass sich derartige Festsetzungen angesichts der möglichen Vielzahl der Verantwortlichen und individueller Gestaltungswünsche der zukünftigen Grundstücksbesitzer erfahrungsgemäß als problematisch erweisen. Eine Umsetzung erfolgt, wie sich in der Praxis vielfach gezeigt hat, unter Umständen nur mit intensiver behördlicher Begleitung und Kontrolle. Klare Regeln der Zuständigkeit für die Pflanzung fehlen der Festsetzung.

Hinsichtlich der als zu erhalten festgesetzten Gehölze sollten weitere Ausführung hinsichtlich des Umgangs mit abgängigen Gehölzen angeführt werden: Ich rege die Aufnahme eines inhaltlich bestimmt formulierten Nachpflanzgebots (Angaben zu Art und Pflanzqualität) an.

Es werden Aussagen zur artenschutzrechtlichen Relevanz des Altgebäudebestands im südlichen Planbereich vermisst, dessen Entfernung für die Planung angenommen wird. Hier sollte eine Untersuchung auf Fledermaushabitate erfolgen.

Ferner möchte ich die Festsetzung der Linden vor dem Steinhaus in der Planurkunde anregen. Wenngleich es sich um junge Nachpflanzungen handelt, haben sie einen prägenden Charakter. Mit Aufnahme in die Planurkunde ist ihr langfristiger Erhalt sichergestellt.

Hinsichtlich der Festlegung von Kompensationsmaßnahmen und –flächen empfehle ich die frühzeitige Suche nach geeigneten Flächen, damit diese spätestens im zweiten Beteiligungsschritt Gegenstand des Verfahrens werden.

Ich bitte um Beteiligung im weiteren Verfahren.

Aus raumordnungsrechtlicher Sicht nehme ich wie folgt Stellung:

Die Gemeinde Bunde plant im Bereich der Ortschaft Bunderhee die Baudenkmäler "Steinhaus" und "Hof Tammen" durch entsprechende planungsrechtliche Festlegungen zu sichern und zu entwickeln. In die Planung einbezogen wird neben den Denkmälern und dem angrenzenden Landschaftsgarten insbesondere auch eine südlich gelegene landwirtschaftliche Fläche, die für Wohnbauzwecke entwickelt werden soll.

Die Planfläche liegt in Bunderhee im Bereich der Steinhausstraße, ca. 800 Meter von der Ortslage Bunde entfernt, welche nach dem RROP 2006 das Grundzentrum der Gemeinde darstellt. Der Siedlungsbereich ist nach dem RROP als sogenannte Aufstrecksiedlung als Kulturelles Sachgut festgelegt, wobei die Baudenkmäler "Steinhaus" und "Hof Tammen" wesentlich zu dieser Festlegung beitragen. Die vorliegende Bauleitplanung ist mit dieser Festlegung vereinbar, da sie dem Erhalt und der Entwicklung der Baudenkmäler und der historischen Gartenanlage dient. Auch das neue Wohngebiet führt nicht zu einer unzulässigen Überprägung der Siedlungsstruktur, da dieses sich von der Konzeption her und der entsprechenden Berücksichtigung von Grünflächen in die Landschaft einbindet und insbesondere Sichtbeziehungen zu dem Steinhaus berücksichtigt werden.



3

Das Plangebiet liegt in einem großflächig ausgewiesenen Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft. Eine landwirtschaftliche Nutzung erfolgt tatsächlich jedoch nur im südlichen Randbereich des Plangebietes, so dass hier kein erhebliches Konfliktpotenzial gesehen wird.

Die Steinhausstraße ist im RROP 2006 als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung festgelegt und nicht von überregionaler. Dies ist auf Seite 4 der Begründung zu korrigieren. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) am 26. September 2017 neubekannt gemacht worden ist und dies die aktuell rechtsgültige Fassung darstellt. Etwaige Bezüge in der Begründung sind dahingehend redaktionell anzupassen (Fußnote 1 auf Seite 4).

Die Festlegung von Standorten mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung ist im RROP nicht gemeindebezogen zu interpretieren (wie auf Seite 9 der Begründung erfolgt) sondern auf konkrete Ortslagen bezogen. Die entsprechende Ausweisung bezieht sich im RROP 2006 zunächst ausschließlich auf die Ortslage Bunde, aufgrund der räumlichen Nähe des Plangebietes (es befindet sich ca. 800 Meter nördlich von Bunde) ist hier jedoch sowohl ein räumlicher als auch funktionaler Zusammenhang anzunehmen, so dass die Übertragung sachgerecht ist.

Das geplante Wohngebiet ist aus raumordnerischer Sicht wie folgt zu bewerten:

Gemäß dem RROP 2006 (D 1.5 01) ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralörtlichen Bereiche zu konzentrieren. Im aktuellen LROP 2017 heißt es hierzu im Grundsatz 2.1 05 weiter: "Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden." Für die Ortschaft Bunderhee sind diese Voraussetzungen nicht gegeben. Es wäre demnach eine Entwicklung aus raumordnerischer Sicht nur im Rahmen der Eigenentwicklung verträglich. Inwieweit diese durch die vorgelegte Planung auch angestrebt wird, ist fraglich. Zum einen wird in der Begründung explizit die Wohnversorgung in der gesamten Gemeinde als Planungsanlass genannt, zum anderen ist eine Dimensionierung von bis zu 25 Baugrundstücken im Verhältnis zur Einwohnerzahl von ca. 600 in Bunderhee für eine Eigenentwicklung hoch gegriffen bzw. würde diesbezüglich mindestens einen mittleren Zeitraum abdecken.

Ob im konkreten Fall aufgrund der räumlichen Nähe zum Grundzentrum Bunde von ca. 800 Metern und einem damit verbundenen räumlichen, funktionalen und (teilweise) auch baulichen Zusammenhang im Einzelfall eine raumordnerische Verträglichkeit einer Wohnbaulandentwicklung im beabsichtigten Umfang hergeleitet werden kann, ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschließend zu beurteilen. Es müssen weitere Ausführungen zur Herleitung des Wohnraumbedarfs mit aufgenommen werden. Nahegelegt wird auch die Aufnahme einer Betrachtung möglicher Alternativflächen insbesondere im Bereich des grundzentralen Siedlungsgebietes.

Seitens der <u>unteren Wasserbehörde</u> bestehen gegen die *38. Änderung des Flächennutzungsplanes* keine grundsätzlichen Bedenken.

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 03.11 " Steinhaus und Umgebung" in der Ortschaft Bunde wird wie folgt Stellung genommen:



Das Plangebiet ist an die Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde Bunde anzuschließen. Die Aufnahme-kapazität der kommunalen Abwasserreinigungsanlage ist zu gewährleisten.

Im Rahmen der weiteren Planungen und Untersuchungen sind die Möglichkeiten der Niederschlagsbeseitigung zu betrachten.

Die Behandlung/Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist aufzuarbeiten um sicherzustellen, dass eine ausreichende Vorflut vorhanden ist. Hierfür werden folgende Hinweise gegeben:

Die Regenwasserbewirtschaftung ist dezentral auszurichten. Mit einer dezentralen Regenwasserbewirtschaftung kann dem Klimawandel mit den extremen Hoch- und Niedrigwässern begegnet werden.

Die Nutzung von Regenwasser ist zu fördern. Die Verdunstung von Regenwasser sowie die Grundwasserneubildungsrate sind zu begünstigen. Die Schmutzbelastung des Regenwassers ist gering zu halten.

Bei der Planung der Entwässerung sollte beachtet werden, dass die Erfahrung gezeigt hat, dass offenen Entwässerungsgräben in Siedlungsgebieten vielfach nicht geräumt werden, dafür überbaut, verbaut, verrohrt, verfüllt oder zugemüllt werden und es zu Problemen bei der Entwässerung kommt. Hier sollte die Entwässerung über einen Regenwasserkanal erfolgen.

Das im Plangebiet anfallende Regenwasser, von dem kein Eintrag von Schadstoffen ausgeht, ist vorrangig zu versickern. Die Versickerfähigkeit des Bodens ist zu untersuchen. Ist keine Versickerung möglich, ist das anfallende Oberflächenwasser zurückzuhalten und auf den natürlichen Abfluss gedrosselt der vorhandenen Vorflut zuzuführen. Den hydraulischen Berechnungen sind die KOSTRA-Daten zzgl. des Toleranzbetrages zu Grunde zulegen. Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist bis zum Gewässer II. Ordnung nachzuweisen.

Für die Niederschlagsbeseitigung ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich. Die entsprechenden Antragsunterlagen sind der unteren Wasserbehörde vorzulegen. Es wird angeregt, vor Erstellung des Entwässerungskonzeptes eine Abstimmung mit der Wasserbehörde und der Sielacht Rheiderland vorzunehmen.

Die im Plangebiet sowie an das Plangebiet angrenzenden Gewässer sind in den Unterlagen darzustellen. Die zukünftige Unterhaltung dieser Gewässer ist sicherzustellen, Räumstreifen für die Unterhaltung sind vorzusehen. Im Bereich des Räumstreifens sind jegliche Bebauung (Gebäude, Nebenanlagen, Einfriedungen usw.), Bepflanzungen sowie Ablagerungen und sonstige Anlagen auszuschließen. Wir weisen hier auf die Satzung der Sielacht Rheiderland § 6 "Beschränkungen des Grundeigentums und besondere Pflichten der Mitglieder" hin.

Eine abschließende Stellungnahme kann erst nach Vorlage, Prüfung und wasserrechtlicher Genehmigung des erforderlichen Oberflächenentwässerungskonzeptes erfolgen.

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans bestehen <u>aus abfall-und bodenschutzrechtlicher Sicht</u> keine grundsätzlichen Bedenken. Die vorgelegten Unterlagen sind jedoch um folgende Inhalte zu ergänzen:

Die Vornutzung des Plangebiets ist anhand einer Zeitzeugenbefragung zu verifizieren. Diese kann auch durch die Gemeinde durchgeführt werden und ist anhand eines Protokolls zu dokumentieren. Das Zeitzeugenprotokoll ist der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde (abfallboden@lkleer.de) zur Prüfung zu übersenden. Eine Veröffentlichung findet nicht statt. Das Protokoll wird intern geprüft. Eine entsprechende Klausel zur Nutzung der Daten beim Landkreis Leer sollte in der Einverständniserklärung vorhanden sein, da diese Befragung ausschließlich auf Nachforderung des



LK Leer durchgeführt wird. Ohne das Protokoll kann keine vollständige Prüfung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfolgen.

2. Es sind Angaben zu ergänzen, ob zur Reifemachung des Baugebiets Boden ausgekoffert und entsorgt werden muss und/oder Boden zur Erhöhung des Geländes angefahren werden muss.

<u>Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht</u> bestehen gegen die Änderung **des Flächennutzungsplanes** keine grundsätzlichen Bedenken. Die vorgelegten Unterlagen sind jedoch um folgende Inhalte zu ergänzen:

- Am äußeren Rand des 600 m Radius der Geruchsimmissions-Richtlinie befindet sich an der Steinhausstr. 86 ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung. Dem Text in der Begründung, dass sich keine Hofstellen in beachtenswertem Umkreis befinden, kann nicht gefolgt werden. Eine Begründung, wieso diese Hofstelle nicht beachtenswert hinsichtlich der Geruchsimmissionen ist, sollte in die Begründung aufgenommen werden. Sollte eine nachvollziehbare Begründung nicht vorliegen, wäre die Hofstelle sachgerecht zu betrachten.
- Die Ausführungen zu den verkehrlichen Immissionen sind nicht nachvollziehbar dargestellt, da die genannten schalltechnischen Erkenntnisse aus dem Bereich der Mühlenstraße hier nicht vorliegen.

Gegen die Aufstellung des **o. a. Bebauungsplanes** bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Die vorgelegten Unterlagen sind jedoch um folgende Inhalte zu ergänzen:

- Die Begründung aus dem Umweltbericht, aus welchem Grund die Geruchsimmissionen der Hofstelle an der nördlich gelegenen Steinhausstraße 86 und des südlich gelegenen Pferdehofes nicht als relevant eingestuft werden, sollte in den Begründungen ebenfalls aufgeführt werden. Inhaltlich kann dieser Darstellung gefolgt werden.
- Die Ausführungen zum Schallschutz sind nicht nachvollziehbar dargestellt, da sowohl in den Begründungen als auch im Umweltbericht Bezug auf eine schalltechnische Untersuchung genommen wird, die hier nicht vorliegt. Insofern sind die Begründungen und die textlichen Festsetzungen nicht nachvollziehbar dargestellt.

Zur 38. Änderung des Flächennutzungsplanes nehme ich aus denkmalpflegerischer Sicht wie folgt Stellung:

Baudenkmalpflege:

Aus denkmalrechtlicher Sicht bestehen gegen die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes im dargestellten Plangebiet Bedenken.

Nur in denkmalverträglicher Form, mit festgesetzter baulicher Gestaltung zur Einhaltung des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde, können die landwirtschaftlichen Flächen in Wohnbauflächen geändert werden.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere Baudenkmale, das Gulfhaus Steinhausstr. 72 mit angrenzender, denkmalgeschützter Parkanlage und das Steinhaus Steinhausstr. 64. Das Steinhaus Bunderhee



ist dabei als ein Baudenkmal von besonderer Bedeutung herauszustellen. In direkter Nachbarschaft zur geplanten Wohnbebauung befindet sich im Süden angrenzend das Gulfhaus Steinhausstraße 54.

In der im Parallelverfahren angestrebten Aufstellung eines Bebauungsplanes ist diesem Umstand Rechnung zu tragen. Die geplante Wohnbebauung ist im B-Planverfahren eng mit den Belangen des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes abzustimmen.

Bodendenkmalpflege:

Ich verweise an dieser Stelle auf die Stellungnahme des Archäologischen Dienstes der Ostfriesischen Landschaft, welcher in diesem Verfahren beteiligt ist.

Aufgrund der historischen Siedlungsgeschichte ist der gesamte Planbereich eine archäologische Verdachtsfläche, in dem mit weiteren archäologischen Funden zu rechnen ist. Es ist von einem grundsätzlichen Denkmalverdacht auszugehen. In der Bauleitplanung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes ist eine frühzeitige Abstimmung der Maßnahmen mit dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft erforderlich.

Aus denkmalpflegerischer Sicht weise ich zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 03.11 auf Folgendes hin:

Bodendenkmalpflege:

Ich verweise an dieser Stelle auf die Stellungnahme des Archäologischen Dienstes der Ostfriesischen Landschaft, welcher in diesem Verfahren beteiligt ist.

Entgegen der Aussagen in der Begründung zur Bauleitplanung (Seite 13, Belange der archäologischen Denkmalpflege) ist das Plangebiet eine archäologische Verdachtsfläche.

Aufgrund der historischen Siedlungsgeschichte ist im gesamten Planbereich mit weiteren archäologischen Funden zu rechnen. Es ist von einem grundsätzlichen Denkmalverdacht auszugehen. Eine Untersuchung des Plangebietes durch Prospektionsschnitte im Vorfeld der Erschließung ist gemäß § 13 Abs. 1 NDSchG erforderlich. Die Erdarbeiten zu den jeweiligen, geplanten Bauvorhaben sind § 13 NDSchG denkmalrechtlich genehmigungspflichtig und archäologisch zu begleiten. Sollte dabei dokumentationswürdige Denkmalsubstanz erkannt werden, ist diese nach dem Veranlasserprinzip fachgerecht auszugraben.

Baudenkmalpflege:

Aus denkmalrechtlicher Sicht wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 03.11 mit der vorgelegten Planung **abgelehnt**. Die denkmalrechtlichen Bedenken können nur durch eine Überarbeitung der Bauleitplanung ausgeräumt werden.

Begründung

Die Steinhausstraße wird durch eine lockere Reihenbebauung historischer Hofanlagen in Form einer Aufstrecksiedlung geprägt. Auch das Plangebiet war neben der vorhandenen Bebauung in der Vergangenheit mit zwei weiteren Hofanlagen in Form von Gulfhöfen, von denen noch das Vorderhaus Nr. 60 vorhanden ist, seit Mitte des 19. Jahrhunderts bebaut.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere Baudenkmale, das Gulfhaus Steinhausstr. 72 mit angrenzender, denkmalgeschützter Parkanlage und das "Steinhaus" Steinhausstr. 64. Das Steinhaus Bunderhee ist dabei als ein Baudenkmal von besonderer Bedeutung herauszustellen. In direkter Nachbarschaft zur geplanten Wohnbebauung befindet sich im Süden angrenzend das Gulfhaus Steinhausstraße 54.



Nachbarschaft zur geplanten Wohnbebauung befindet sich im Süden angrenzend das Gulfhaus Steinhausstraße 54.

Nach § 8 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) dürfen Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind ferner so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5. BauGB die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerte Ortsteile von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen. In einem Vorgespräch zur Bauleitplanung am 04.02.2021 wurden grundsätzliche Vorgaben abgestimmt, die nicht in die vorliegende Planung eingeflossen sind.

Das Steinhaus aus dem 14. Jahrhundert ist ein Baudenkmal, an dessen Erhalt aus geschichtlichen und wissenschaftlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht. Es ist ein für die Öffentlichkeit zugängliches Museum, das aber auch für Veranstaltungen genutzt werden kann. Eine freizeitorientierte Erweiterung der Nutzung des Steinhausareals, wie in der Begründung zur Bauleitplanung beschrieben, ist weder sinnvoll, noch aus Gründen des Bauerhalts förderlich. Dies gilt auch für eine Nutzungsintensivierung der unmittelbar angrenzenden Flächen, wie z.B. der vorgelagerten Rasenfläche oder der denkmalgeschützten Parkanlage. Entgegen der Begründung zur Bauleitplanung, ist keine gestaltete und belebte Zone vor dem Steinhaus zu schaffen. Es gilt an dieser Stelle auch keinen Städtebau zu entwickeln.

Entsprechend des Vorgespräches sollte zwischen der Parkplatzzufahrt und der nach Süden gelegenen Wohnbebauung ein Grünstreifen vorgesehen werden, der ganz klar das Steinhausareal von der geplanten Wohnbebauung trennt. Mit einer entsprechenden Bepflanzung sollten Sichtbeziehungen zwischen Baugebiet und Steinhaus unterbunden werden. Der Grünstreifen sollte nicht bis an die Steinhausstraße herangezogen werden, um ein Sichtdreieck, von Bunde kommend, von der Landstraße zum Steinhaus zu schaffen. Durch entsprechende Festsetzungen über die Bebaubarkeit der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollte die Anordnung von Nebenanlagen am nördlichen Grünstreifen planerisch unterbunden werden.

In der vorgelegten Planung werden nun, entgegen der vorgenannten Absprachen, die Hauszufahrten von der Parkplatzzufahrt geplant, um "Lebendigkeit im Denkmalbereich entstehen zu lassen". Das ist weder abgestimmt, noch aus denkmalrechtlicher Sicht gefordert.

Die planerischen Festsetzungen der neuen Wohnbebauung wurden im Vorfeld nicht mit den Belangen des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes abgestimmt. Es wird zwar beschrieben, dass die Häuser im Wohngebiet in ihrer Kubatur dem regionalen Baustil angepasst werden, entsprechende Festlegungen werden über textliche Festsetzungen oder örtliche Bauvorschriften nicht vorgesehen. Für die Wohnbebauung wird, regional untypisch, lediglich eine flache Dachneigung von 30 – 48° festgelegt.

Es sind für die geplante Wohnbebauung in Zusammenarbeit mit der unteren Denkmalschutzbehörde örtliche Bauvorschriften zur Baugestalt zu entwickeln. Die textlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften sollen dazu dienen, den hochwertigen Bestand an Bausubstanz zu bewahren und gestalterische Fehlentwicklungen zu verhindern. Aus denkmalpflegerischer Sicht gilt es, das historische Bild des Steinhausareals in seiner ursprünglichen Erscheinung nicht zu beeinträchtigen. Daher sind eindeutige, örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der zukünftigen baulichen Anlagen aus denkmalpflegerischer Sicht zwingend vorzusehen.



Alle Baudenkmale, so auch die geschützte Parkanlage, sind in der Planunterlage der Bauleitplanung zu kennzeichnen. Das Steinhaus mit Nebengebäude ist in der Planunterlage im Grundriss darzustellen.

Entsprechend der geplanten Nutzung des Gulfhauses Steinhausstraße 72 sollten die überbaubaren Grundstücksflächen angepasst werden. Zur geplanten gastronomischen Nutzung gehören Außengastronomie und Stellplätze, die nach den geplanten textlichen Festsetzungen nur innerhalb der Baugrenzen gelegen sein dürfen.

Das Gulfhaus Steinhausstraße 54 ist Baudenkmal und ein noch genutzter landwirtschaftlicher Betrieb (Maschinenhalle, Getreidetrocknung etc.).

Aufgrund der besonderen Bedeutung des Denkmalensembles "Steinhaus Bunderhee" und der massiven Missachtung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und des Ortsbildes der vorgelegten Bauleitplanung, habe ich das Landesamt für Denkmalpflege als staatliche Denkmalfachbehörde in diesem Verfahren beteiligt. Eine Rückäußerung steht noch aus. Insoweit bleiben weitere Hinweise und Bedenken vorbehalten.

Aus <u>planungsrechtlicher Sicht</u> wird die städtebauliche Beordnung des Plangebiets und insbesondere die Einbeziehung des Gebäudes Steinhausstraße 49 grundsätzlich begrüßt.

Allerdings bitte ich –unter Bezugnahme auf meine ausführliche Stellungnahme aus raumordnerischer Sichtdie Begründung um eine detailliertere Herleitung des Bedarfes an Wohnbaugrundstücken im Rahmen der zulässigen Eigenentwicklung in dem geplanten Umfang zu ergänzen. Auf Seite 9 der Begründung wird hierzu zum Einen ausgeführt, dass das Wohngebiet WA den Erfordernissen der Wohnversorgung in der Gemeinde Bunde Rechnung trägt, zum Anderen werden aber in dem dazugehörigen linken Parzellierungsvorschlag kleinere Grundstücke mit teilweise unter 400 m² Grundstücksgröße mit dem Zweck Ferienwohnen vorgesehen. Dieser Widerspruch ist aufzulösen. Der für die Wohnnutzung vorgesehene Bereich wird in den Unterlagen durchgängig als "klein" bezeichnet. Diese Einstufung erscheint vor dem Hintergrund der Größe des Ortsteils Bunderhee, aber selbst bezogen auf die gesamte Gemeinde Bunde als nicht sachgerecht.

Insgesamt betrachtet erscheint eine Reduzierung der Anzahl der Wohnbaufläche als sachgerecht. Gründe hierfür sind neben den erwähnten raumordnerischen und städtebaulichen Gesichtspunkten die notwendige Eingrünung des Gebietes, auch in Richtung der freien Landschaft, sowie insbesondere die denkmalrechtlichen Belange.

Desgleichen bitte ich um eine Begründung für die Festsetzung MI im Mischgebiet 2. Das Baufenster dieses Mischgebiets umfasst praktisch nur die jetzige Wohnbebauung. Es sind zudem Angaben erforderlich, wie die nach § 6 BauNVO erforderliche Mischnutzung im Planbereich sichergestellt werden soll. Dies ist insbesondere notwendig, um die Erforderlichkeit der Planung an dieser Stelle zu belegen.

Ebenfalls bitte ich, in der Begründung näher zu erläutern, warum für das MI 2 nur die relativ geringe Grundflächenzahl von 0,3 vorgesehen ist, insbesondere vor dem Hintergrund, dass nach § 17 BauNVO der Orientierungswert für Mischgebiete mit 0,6 bei dem doppelten Wert liegt und dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB.

Daneben wurde für diesen Bereich als Geschossflächenzahl ein Wert von 0,5 festgelegt. Diese Festsetzung ist nicht nachvollziehbar, da bei der Grundflächenzahl von 0,3 und der ebenfalls festgesetzten eingeschossigen



Bebauung als Maximalwert nur ein Wert von 0,3 möglich ist. Die Grundflächen- und die Geschossflächenzahl bitte ich in Einklang zu bringen.

Bezüglich der Ausrichtung der Wohnhäuser in der Baureihe südlich des Steinhauses in Richtung des Steinhauses wird auf Seite 14 der Begründung festgestellt, dass eine Abtrennung von Nutzungen durch Hecken o. ä. für die zukünftigen Bewohner nicht wünschenswert ist. Hierzu ist anzumerken, dass hier bezweifelt wird, dass die zukünftigen Bewohner die jetzt gewählte Ausrichtung mit Zugang und Vorgarten hin zum Parkplatz des Steinhauses einer Abgrenzung vorziehen werden. Auf die denkmalrechtlichen Belange, die ebenfalls gegen diese Ausrichtung der Häuser sprechen, weise ich in diesem Zusammenhang hin.

Auf Seite 13 der Begründung sollte das Wort "maximal" gestrichen werden, da Wohngebäude mit weniger als einem Vollgeschoss nicht denkbar sind.

Nach § 2 der Textlichen Festsetzungen sind "je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohnung zulässig". Hierzu ist anzumerken, dass die Festsetzung einer Anzahl von Wohnungen je Doppelhaushälfte mangels Rechtsgrundlage nicht zulässig ist. Zulässig sind (aus städtebaulichen Gründen!) Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Wohngebäude als absolute Zahl oder als Verhältniszahl in Bezug zur Baugrundstücksgröße oder Wohnfläche (vgl. BVerwG, U. v. 8.10.1998 - 4 C 1.97 – BVerwGE 107, 256/260). Der Begriff des "Wohngebäudes" darf aber in der Festsetzung nicht in seine nach der Definition darunter zu fassenden Bestandteile (Einzelwohnhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhaus, etc.) unterteilt werden. Die Festsetzung hat sich einzig auf "Wohngebäude" zu beziehen. Daher ist auch der Begriff "Einzelhaus" in den Textlichen Festsetzungen und der Begründung durch die korrekte Bezeichnung "Wohngebäude" zu ersetzen sowie die Ausführungen zum Punkt Wohneinheiten auf Seite 17 der Begründung anzupassen.

Zur Sicherstellung der Erreichbarkeit der an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sollen verschiedene Bereiche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet werden. Hier ist nicht klar, warum zur Sicherstellung der Erreichbarkeit auch ein Leitungsrecht benötigt wird. Zudem ist resultierend aus dem Bestimmtheitsgebot der Kreis der durch das festgesetzte Geh-, Fahr- (und Leitungs)recht Begünstigten anzugeben.

Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Firsthöhen wird in den Planunterlagen die Fahrbahnoberkante der zur Erschließung des Baugrundstücks herangezogenen Straße festgelegt. Sofern es sich hierbei um die Höhe einer Erschließungsstraße handelt, die noch nicht vorhanden ist, muss die herzustellende Höhe der Straße bereits durch den Plan hinreichend festgelegt sein (vgl. OVG NRW, Urteil vom 13. Dezember 2011 – 10 D 72/09.NE).

Auf Seite 21 der Begründung wird ausgeführt, dass der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften u. a. das Mischgebiet 1 ist, während für das Mischgebiet 2 die baudenkmalrechtlichen Vorgaben gelten. Hier liegt offensichtlich eine Verwechselung vor. Die Gebietsbezeichnungen müssten getauscht werden.

Die Nr. 2 der örtlichen Bauvorschriften enthält Vorgaben für die Einfriedung gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum. Ausgenommen von diesen Regelungen sind "Grundstücke in Nähe der Baudenkmale, für die als Einfriedungen auch Mauern aus Klinker-Altmaterial aus denkmalschutzrechtlichen Erwägungen heraus sinnvoll sind". Um dem Bestimmtheitsgebot Genüge zu tun, ist der Begriff "Nähe" zu konkretisieren. Daneben stellt sich die Frage, ob es gewollt ist, das nach der nun getroffenen Formulierung für denkmalnahe Grundstücke hinsichtlich der Einfriedungen letztlich keine bindenden Festlegungen mehr gelten.



10

Auf Seite 22 der Begründung ist der Begriff "lebende Hecke" durch den wohl gemeinten Begriff "lebende Zäune" zu ersetzen.

Abschließend rege ich an, in der Planzeichnung die Farbwahl für die Festsetzungen öffentliche und private Grünfläche sowie Mischgebiete und Straßenverkehrsfläche so zu verändern, das die Unterschiede deutlicher hervortreten.

Ich bitte Sie, die Hinweise und Anregungen im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen. Aufgrund der Vielzahl und des Gewichts der Klärungspunkte, insbesondere hinsichtlich der denkmalrechtlichen Belange, stehe ich für ein Gespräch gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag

Dáran





Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Postfach 51 01 53, 30631 Hannover

per e-mail

Bearbeitet von Katrin May

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom III/Re. 23.6.2021

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben) TOEB.2021.06.00411 Durchwahl 0511-643-3351 Hannover 30.06.2021

E-Mail oeb beteiligung@lbog n

toeb-beteiligung@lbeg.niedersachsen.de

Bauleitplanung; 38. Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 03.11 "Steinhaus und Umgebung" mit örtlichen Bauvorschriften, Ortschaft Bunderhee; Frühzeitige Beteiligung nach § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:

Rohstoffe

Es liegen keine Hinweise und Bedenken vor.

Gashochdruckleitungen, Rohrfernleitungen

Durch das Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe dazu verlaufen erdverlegte Hochdruckleitungen. Bei diesen Leitungen ist je ein Schutzstreifen zu beachten. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs frei zu halten. Bitte beteiligen Sie die in der folgenden Tabelle genannten Unternehmen direkt am Verfahren, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen eingeleitet werden können.

Objektname	Betreiber	Leitungstyp	Leitungsstatus
Erdgastransportleitung 48 Emsmündung - Ganderkesee	Gasunie Deutschland GmbH	Energetische oder nicht-energetische	betriebsbereit / in

Objektname	Betreiber	Leitungstyp	Leitungsstatus
	& Co. KG	Leitung	Betrieb
Erdgastransportleitung 14 Emsmündung - Achim/ Abs. Emsmündung - Folmhusen	Gasunie Deutschland GmbH & Co. KG	Energetische oder nicht-energetische Leitung	betriebsbereit / in Betrieb
(nicht angegeben)	Gasunie Deutschland GmbH & Co. KG	Energetische oder nicht-energetische Leitung	(nicht angegeben)

Hinweise

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den <u>NIBIS-Kartenserver</u>. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.

Mit freundlichen Grüßen i.A.

Katrin May

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig



Kultur, Wissenschaft und Bildung

Q OSTFRIESISCHE LANDSCHAFT | Georgswall 1 - 5 | 26603 Aurich

Gemeinde Bunde Herrn Reck Kirchring 2 26831 Bunde



Archäologischer Dienst & Forschungsinstitut Dr. Jan F. Kegler

Georgswall 1 - 5 26603 Aurich

Tel.: 04941 1799-34 Fax: 04941 1799-94

kegler@ostfriesischelandschaft.de

Aurich, 20.07.2021

38. Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 03.11 "Steinhaus und Umgebung" in der Ortschaft Bunderhee Ihr Schreiben vom: 23.06.2021 Ihr Zeichen: III/Re

Sehr geehrter Herr Reck,

The True O'Established

gegen die 38. Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 03.11 "Steinhaus und Umgebung" in der Ortschaft Bunderhee bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine grundsätzlichen Bedenken.

Im Zuge einer wissenschaftlichen Untersuchung am Steinhaus Bunderhee im Jahr 2017 des nördlichen angrenzenden Flurstücks "Im Dorfe" konnte der Archäologische Dienst der Ostfriesischen Landschaft Teile eines frühneuzeitlichen Grabensystems freilegen, dass vermutlich in Bezug zum heutigen "Hof Elias" oder eines Vorgängerbaus steht. Im westlichen Teil wurden Gruben entdeckt, die zu einer älteren, möglicherweise mittelalterlichen Bebauung gehören könnten. Diese wurden bei den Untersuchungen jedoch nur in Teilen erfasst. Eine Fortsetzung der Befunde auf den Flurstücken, die für die Wohnbebauung vorgesehen sind, ist daher sehr wahrscheinlich. Dem formulierten Denkmalverdacht sollte daher durch frühzeitige Prospektionen nachgegangen werden, mit dem Ziel ob noch weitere relevante Denkmalsubstanz im Boden erhalten ist.

Dem vorliegenden Vorhaben vom 23.06.2021 (Eingang Ihres Schreibens) kann unter folgenden Bedingungen und Auflagen zugestimmt werden:

Auflagen:

Aufgrund der Größe und der Lage in der Nähe zu bekannten Fundstellen ist schon vorab durch Prospektionen (Baggersuchschnitte) dem Denkmalverdacht nachzugehen, der Aufschluss über eventuelle untertägig erhaltene Bodendenkmäler geben wird.

Sollte bei den Prospektionen dokumentationswürdige Denkmalsubstanz erkannt werden, so ist diese fachgerecht auszugraben, zu dokumentieren und das Fundgut fachgerecht zu bergen. Fundgut und Dokumentation sind dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft zu überlassen. Für diese Maßnahmen sind ausreichend lange Fristen zur Dokumentation und Fundbergung einzuräumen. Solche Maßnahmen müssen nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz geregelt werden (Verweis auf NDSchG § 6,3: Veranlasserprinzip).

Hinweise:

Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), sowie die Änderung vom 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 135) № 2, 6, 13 und 14, wonach eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erforderlich ist, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.

Mit freundlichen Grüßen



Landwirtschaftskammer Niedersachsen • Hauptstraße 68 • 26789 Leer

Gemeinde Bunde Postfach 12 51

26828 Bunde



Bezirksstelle Ostfriesland Außenstelle Leer Hauptstraße 68 26789 Leer Telefon: 0491 9797-11

Telefax: 0491 9797-16

Internet; www.lwk-niedersachsen,de

Bankverbindung Landessparkasse zu Oldenburg BLZ 280 501 00 | Kto 000-199 4599 IBAN: DE79280501000001994599 SWIFT-BIC: SLZODE21XXX

Steuernr.: 64/219/01445 USt-IdNr.: DE245610284

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Bo/Kö-Wil

Ansprechpartner | in

E-Mail Durchwahl

Datum

III/Re Schreibenvom 23.06.2021

346211-7-02-03/21

Herr Borghorst

- 20

Stefan.Borghorst@lwk-niedersachsen.de

12.07.2021

Bauleitplanung in der Gemeinde Bunde

hier: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 03.11 "Steinhaus und Umgebung" mit örtlichen Bauvorschriften, Ortschaft Bunderhee

hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus landwirtschaftlicher Sicht weisen wir darauf hin, dass sich nach unserer Kenntnis im Umfeld des Plangebietes "Steinhaus und Umgebung" landwirtschaftliche Betriebe bzw. Tierhaltungsanlagen befinden, die über eine Gerüche emittierende Tierhaltung bzw. über baurechtlich genehmigte Tierplätze verfügen. Ohne Anspruch auf Vollständigkeit werden hier benannt:

- 1. Helmuth Brümmer, Steinhausstr. 112 und 118,
- 2. Tammo Groeneveld, Steinhausstr. 106 und 110,
- 3. Gerhard Hilbrands, Steinhausstr. 104 (Hofstelle mit Tierhaltung seit kurzem an Tammo Groeneveld verpachtet)
- 4. Anton Buse, Steinhausstr. 86,
- 5. Wilko Diddens, Mühlenstr. 62,
- 6. Georg Sterrenberg, Am Zingel 6a,
- 7. Silke Groeneveld, Am Zingel 6b und
- 8. Reit- und Fahrverein Rheiderland und Umgebung, Steinhausstr. 38.

Bei der Planung sind die entsprechenden immissionsschutzrechtlichen Aspekte bezüglich der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe bzw. Tierhaltungsanlagen zu beachten. Für die landwirtschaftlichen Tierhaltungsanlagen im Außenbereich sind ggfs. angemessene Entwicklungsmöglichkeiten zu berücksichtigen.

Wir weisen jedoch darauf hin, dass landwirtschaftliche Nutzflächen unmittelbar an das Plangebiet grenzen. Auf diesen Flächen wird ggfs. im Laufe des Jahres Wirtschaftsdünger (Gülle, Festmist oder Jauche) ausgebracht, so dass eine gewisse zeitweilige Geruchsbelästigung im Plangebiet demzufolge nicht grundsätzlich auszuschließen ist. Weiterhin weisen wir darauf hin, dass die ordnungsgemäße Bewirtschaftung und Erreichbarkeit der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen mit landwirtschaftlichen Maschinen und Gerätschaften auch weiterhin gewährleistet bleiben muss.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass die im Zuge der Kompensation vorgesehene Maßnahme nicht die Existenz oder zukünftige betriebliche Entwicklung umliegender landwirtschaftlicher Betriebe beeinträchtigen darf.

Gegen das o. g. Vorhaben bestehen daher unsererseits Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen/

Im Auftrag:

Stefan Borghors