

Gemeinde Bunde

Landkreis Leer



Begründung

38. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 03.11 „Steinhaus und Umgebung“



Bildquelle: LGLN 2022

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)
sowie der Träger der öffentlichen Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Entwurf
11/2022

Im Auftrag:



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

1	Anlass / Ziel der Planung.....	2
2	Planungsgrundlagen	3
3	Planziele / Abwägung der Belange	6
3.1	Belange des Immissionsschutzes, der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).....	8
3.2	Belange der Wohnbedürfnisse, der Eigentumsbildung, 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).....	9
3.4	Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung von Ortsteilen, von zentralen Versorgungsbereichen (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB).....	9
3.5	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB).....	9
3.6	Belange von Kirchen, von Religionsgemeinschaften (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB).....	10
3.7	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter) (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).....	10
3.8	Belange des Klimaschutzes, der Anpassung an den Klimawandel (§ 1a Abs. 5 BauGB).....	12
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).....	12
3.10	Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).....	13
3.11	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB).....	13
3.12	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).....	13
3.13	Belange der Wasserwirtschaft, des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB).....	13
3.14	Belange von Flüchtlingen, von Asylsuchenden (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB).....	13
3.15	Belange der Versorgung mit Grünflächen, Freiflächen (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB).....	14
4	Inhalte der Planänderung.....	14
5	Städtebauliche Übersichtsdaten / Verfahren.....	15

BEGRÜNDUNG

1 Anlass / Ziel der Planung

Anlass

Im nördlichen Gemeindegebiet von Bunde, im Bereich der Ortschaft Bunderhee befindet sich eine aufgegebene Hofstelle (Hof Tammen, auch Baudenkmal), die infolge ihrer Lage an der *Steinhausstraße* und in Verbindung mit der dort vorhandenen Denkmalsubstanz eine wichtige städtebauliche Wirkung entfaltet. An den Hof schließt nach Süden ein nach historischem Vorbild neu gestalteter großer zugehöriger Landschaftsgarten an, der wiederum zusammen mit dem weiter südlich gelegenen einmaligen, denkmalgeschützten „Steinhaus“ eine bedeutende geschichtliche und kulturelle Einrichtung für die Gemeinde Bunde darstellt.

Seitens eines Investors ist geplant und auch in Teilen bereits in der Ausführung, den aufgegebenen Hof Tammen umzunutzen und gestützt durch ein hohes öffentliches Interesse der Gemeinde einer neuen touristischen Nutzung zuzuführen. Einbezogen in die Planungen wird zugleich der dem Hof Tammen gegenüberliegende Bereich eines Wohnhauses, der angrenzende Landschaftsgarten, das Areal des „Steinhauses“ sowie eine daran anschließende landwirtschaftliche Fläche, die für Wohnbauzwecke entwickelt werden soll.

Ziel

Ziel der Gemeinde ist es, das Areal durch ein abgestimmtes Gesamtkonzept zu entwickeln, das einerseits den denkmalschutzrechtlichen Belangen Rechnung trägt, das zugleich aber auch wohnbauliche Erfordernisse der Gemeinde berücksichtigt.

Planerfordernis

Das Plangebiet ist im aktuellen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Zur Sicherstellung des Planungszieles ist es erforderlich, die Flächen im Flächennutzungsplan entsprechend ihrer zukünftigen Zweckbestimmung als Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, Gemeinbedarfsflächen und Grünflächen zu sichern. Aus diesem Grund wird die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 03.11 „Steinhaus und Umgebung“ durchgeführt.

2 Planungsgrundlagen

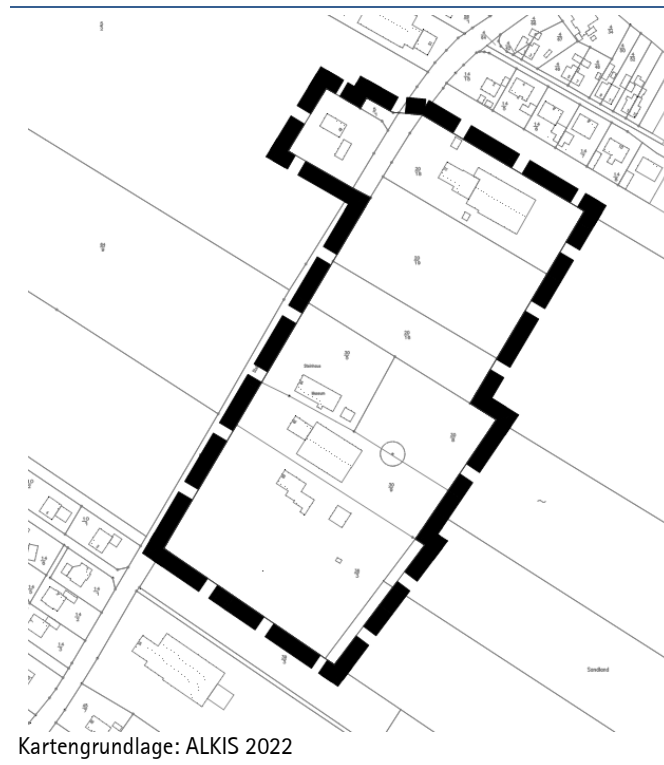
Aufstellungs-
beschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat die Aufstellung der 38. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde beschlossen. Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan Nr. 03.11 „Steinhaus und Umgebung“ aufgestellt.

Lage / Größe

Das Plangebiet liegt im Norden der Gemeinde Bunde in der Ortschaft Bunderhee. Die Größe des Änderungsbereichs beträgt etwa 44.600 m².

Abb. 1 Abgrenzung des Änderungsbereichs



Die räumliche Abgrenzung wird kartographisch durch die Planzeichnung der FNP-Änderung im Maßstab 1:5.000 bestimmt.

Kartengrundlage: ALKIS 2022

• 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 2006 für den Landkreis Leer festgelegt.

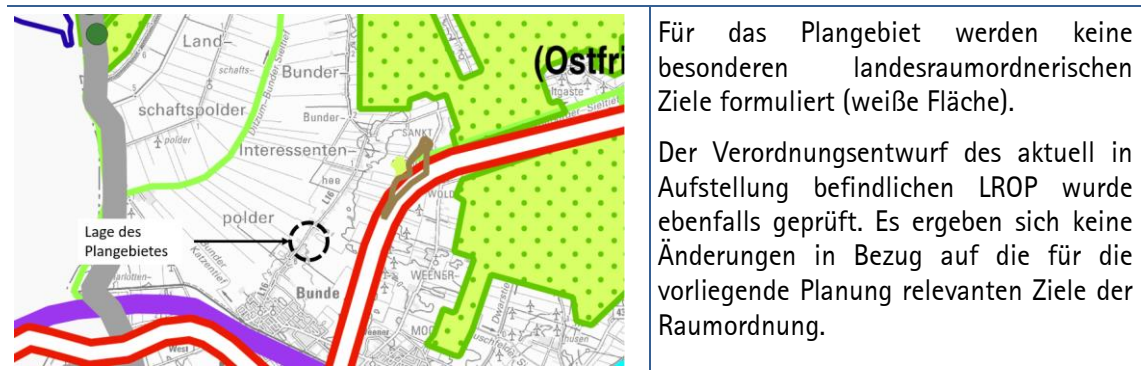
Land (LROP)

Das gemeindliche Planungsziel steht in vollständiger Übereinstimmung mit den Ausführungen des **Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP)**¹. Die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur soll gesichert und durch Vernetzung verbessert werden, die Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich weiterentwickelt werden. Auch der sparsame Umgang mit Flächen soll berücksichtigt werden (Grundsatz 02).

1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP), in der Fassung der Neubekanntmachung vom 26. September 2017

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Sicherung vorhandener Strukturen (Hof Tammen, „Steinhaus“, historische Gartenanlage) in Verbindung mit einer bedarfsgerechten Weiterentwicklung des Wohnungsangebotes in Bunderhee.

Abb. 1 Auszug aus dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (2017)



Im aktuellen LROP 2017 heißt es im Grundsatz 2.1 05:

- „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, eine Entwicklung aus raumordnerischer Sicht ist damit nur im Rahmen der Eigenentwicklung verträglich. Dies wird mit der vorgelegten Planung angestrebt. Bunderhee verfügt über rd. 600 Einwohner*innen. Spezielle demographische Daten sind nicht ableitbar, insoweit wird auf die Daten der gesamten Gemeinde Bunde zurückgegriffen. Für Bunde ist zwischen 2012 und 2021 ein kontinuierlicher Anstieg der Einwohnerzahlen festzustellen. Die Zahl steigt von 7.530 auf 7.714 Einwohner*innen. Auch für die weiteren Entwicklungen ist weiterhin von einem leichten Anstieg auszugehen.²

Die im nunmehr verkleinerten neuen Wohngebiet vorgesehenen maximal 15 Baugrundstücke sichern hier vorrangig für die Ortslage Bunderhee ein ausreichendes Entwicklungspotential, denn im Ortsteil stehen keine in öffentlicher Hand stehende und kaum private Baumöglichkeiten zur Verfügung.. Zugleich kann infolge der Nähe zum Grundzentrum Bunde (ca. 800 m) von einem räumlichen, funktionalen und (teilweise) auch baulichen Zusammenhang einer raumordnerischen Verträglichkeit einer Wohnbaulandentwicklung ausgegangen werden.

Mit Hilfe einer umsichtigen Bodenvorratspolitik versucht die Gemeinde kontinuierlich in allen Ortsteilen Wohnbaugrundstücke bereitzustellen und anzubieten. Schon seit einiger Zeit stehen in allen Ortschaften keine Bauplätze in öffentlicher Regie mehr zur Verfügung. In der Ortschaft Wymeer ist die Entwicklung eines Baugebietes mit ca. ebenfalls 20 Hauseinheiten im Anfangsstadium einer Planung. Die Planungen in Bunderhee unterfüttern dieses Grundstücksangebot. Bezüglich der Wohnraumnachfrage und Baumöglichkeiten liegen der Gemeinde derzeit mehrere Anfragen vor, die mangels Angeboten nicht bedient werden können.

Auch alternative Bauflächen in oder direkter Lage am Hauptort Bunde kann die Gemeinde derzeit nicht bieten. Im Jahr 2016 wurde ein Baulückenkataster von der Gemeinde erstellt, dass einen unverbindlichen Überblick über mögliche künftige Wohnbaugrundstücke in der Kommune gibt. Mit der Ausweisung der Baulücken wird keine verbindliche Aussage zur Bebaubarkeit getroffen, diese bleibt vielmehr der Prüfung des Einzelfalls und der Entscheidung der Baugenehmigungsbehörde vorbehalten. Dieses inzwischen aktualisierte Kataster -siehe Anlage- weist zwar in der Ortschaft Bunderhee Baulücken auf, doch sind diese verstreut, ausschließlich in privater Hand und zudem oftmals in der Nähe landwirtschaftlicher Betriebe anzutreffen, so dass von der Verfügbarkeit und der Zulässigkeit einer Wohnbebauung vielfach nicht ausgegangen werden kann. Auch ist kein zusammenhängendes Areal dargestellt, um ein kleines Baugebiet entwickeln zu können. Somit lässt sich aus dieser Erfassung kein alternativer Standort für ein Siedlungsgebiet herleiten.

2 Stand 30.09.2021 Stat. Bundesamt, sowie Wegweiser Kommune, demographische Entwicklung der Gemeinde Bunde

Vor diesem Hintergrund werden die Entwicklung der angebotenen Flächen im Ortsteil Bunderhee zur Stützung der Wohnraumnachfrage hoch gewichtet.

Kreis (RROP)

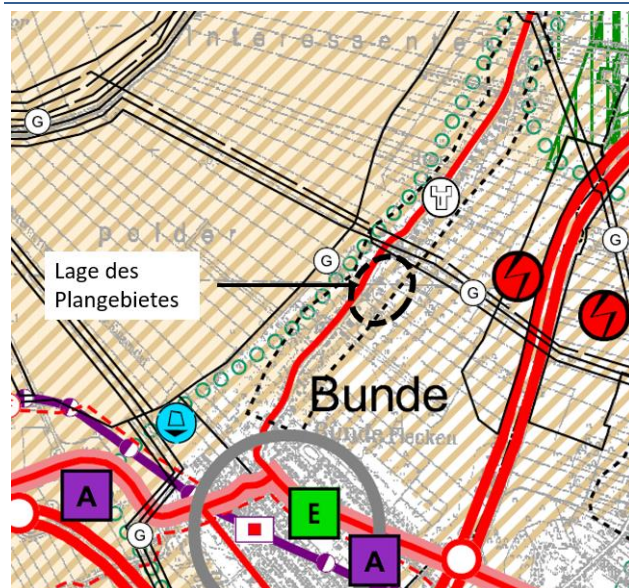
Das Planziel steht in Übereinstimmung mit den Zielen des **Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) des Landkreises Leer**³. Mit dem RROP besteht das Ziel, die zentralörtlichen Siedlungsbereiche und die ländlichen Ortschaften im Landkreis Leer umwelt-, funktions- und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.⁴ Bunde wird als Grundzentrum die Schwerpunktaufgabe Erholung und Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten zugeschrieben. Die entsprechende Ausweisung bezieht sich im RROP 2006 ausschließlich auf die Ortslage Bunde, aber aufgrund der räumlichen Nähe des Plangebietes in Bunderhee (es befindet sich ca. 800 Meter nördlich von Bunde) ist hier sowohl ein räumlicher als auch funktionaler Zusammenhang anzunehmen. Mit der Ausweisung einer kleineren Wohnbaufläche im Ortsteil Bunderhee wird den Zielen des RROP entsprochen und die Siedlungslage bedarfsgerecht weiterentwickelt.

Das Plangebiet liegt in einem sehr großflächigen Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen (siehe Abb. 3, braun schraffiert). Der Verlust an Flächen für die Landwirtschaft infolge der Planung ist gering. Im Wesentlichen handelt es sich um die Überplanung bereits bestehender Strukturen (ehemalige Hofstellen) sowie um die Sicherung vorhandener denkmalgeschützter Bereiche („Steinhaus“, historische Gartenanlage).

Im Bereich des Plangebietes ist die *Steinhausstraße* als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung verzeichnet (siehe Abb. 3, rot). Die vorliegende Planung wird davon insoweit tangiert, als in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung die bestehenden Anbindungen des Plangebietes an die überörtliche Straße den Anforderungen der Straßenbauverwaltung entsprechen müssen und die Einmündungsradien verbessert werden.

Des Weiteren gibt es den verzeichneten Verlauf von Rohrfernleitungen (Gas), nördlich angrenzend an den Änderungsbereich des FNP (siehe Abb. 3, schwarze Linie, außerhalb des Geltungsbereichs). Die Abstände zum Plangebiet sind ausreichend, es ergeben sich keine Auswirkungen auf die vorliegende Planung.

Abb. 2 Auszug aus dem RROP des LK Leer (2006) - Zeichnerische Darstellung



Die Siedlungsbänder entlang der *Steinhausstraße* (rot) sind als kulturelles Sachgut verzeichnet (gestrichelte schwarze Linie). Das Ziel zum Schutz der Kulturlandschaften und der kulturellen Sachgüter sieht u. a. vor, kulturelle Sachgüter zu sichern und zu erhalten. Als kulturelle Sachgüter gelten Baudenkmale und archäologische Denkmale. Die historischen Steinhäuser und Burgen einschließlich der Parkanlagen und Schlossgärten gehören zur regionalen Baukultur und -kunst mit herausragender Bedeutung und sind dementsprechend als kulturhistorische Zeugnisse zu sichern und zu erhalten.⁵ Dies geschieht mit der vorliegenden Planung.

3 Regionales Raumordnungsprogramm 2006, Landkreis Leer
 4 Regionales Raumordnungsprogramm 2006, D 1.5 Ziel 01, Landkreis Leer
 5 Regionales Raumordnungsprogramm 2006, D 2.6 Schutz der Kulturlandschaften und der kulturellen Sachgüter, Ziel 02, Landkreis Leer

In der Planzeichnung der 38. Änderung des Flächennutzungsplans werden der Hof Tammen, die historische Parkanlage und das „Steinhaus“ als Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen, dargestellt. Im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung werden sie ebenfalls berücksichtigt und dauerhaft gesichert.

Weiterhin besteht mit dem RROP das Ziel, die zentralörtlichen Siedlungsbereiche und die ländlichen Ortschaften im Landkreis Leer umwelt-, funktions- und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.⁶ Bunde wird als Grundzentrum die Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten zugeschrieben. Die Darstellung von Wohnbauflächen entspricht den Zielen des RROPs, es erfolgt eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung für den Ort.

3 Planziele / Abwägung der Belange

Bestand

Das Plangebiet ist in wesentlichen Teilen bereits bebaut / genutzt. Nördlich befindet sich eine denkmalgeschützte Hofstelle (Tammen). Sie wird derzeit aufwändig saniert. Gegenüber der *Steinhausstraße* befindet sich ein einzelnes freistehendes Wohnhaus.

An den denkmalgeschützten Hof schließt sich nach Süden die zugehörige historische Gartenanlage an. Sie ist zwischenzeitlich im Rahmen der Dorferneuerung rekultiviert und hergerichtet worden. Es folgt das Areal des denkmalgeschützten „Steinhauses“, das ebenfalls mit einem Teil der Außenanlagen wieder vollständig hergestellt und der Öffentlichkeit maßvoll zugänglich gemacht werden konnte. Südlich der Freifläche des „Steinhauses“ sowie der Parkplätze befindet sich eine ehemalige verfallene Hofstelle mit unmittelbar angrenzenden Hofflächen sowie Altbaumbestand.

Abb. 3 Bestand und Umgebungsnutzung



Eigene Darstellung auf Luftbild, LGLN 2022

6 Regionales Raumordnungsprogramm 2006, D 1.5 Siedlungsentwicklung, Wohnen, Schutz siedlungsbezogener Freiräume, Ziel 01, Landkreis Leer

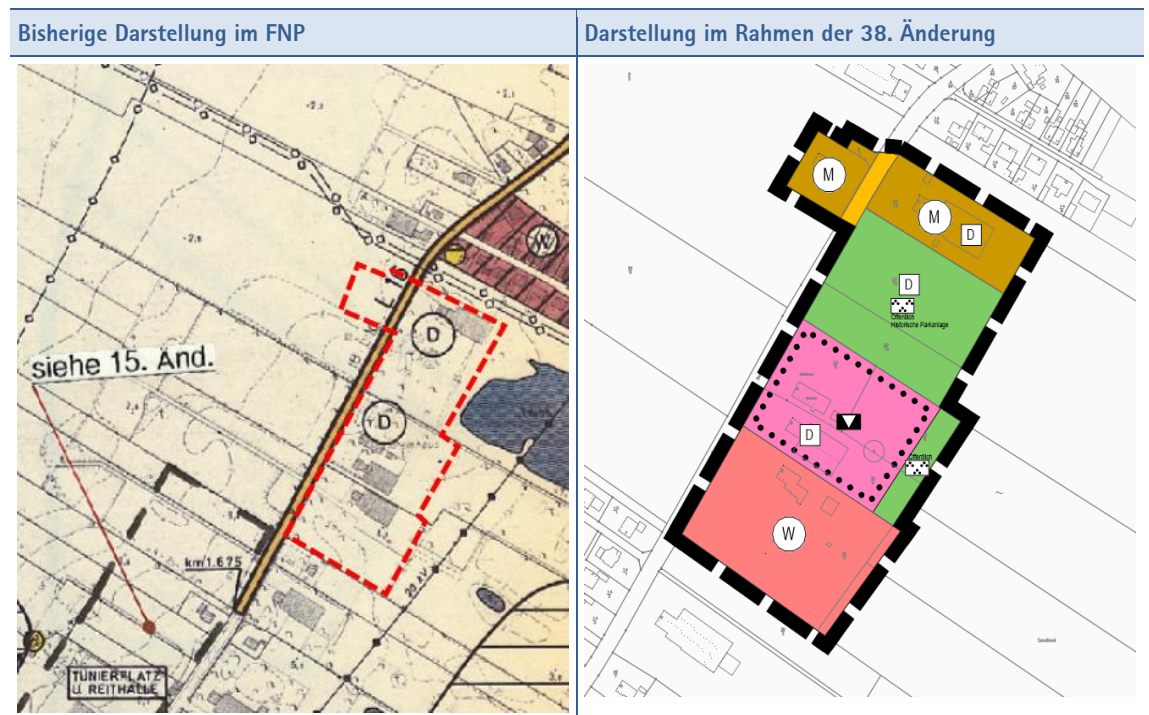
Planung

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** der Gemeinde stellt den Änderungsbereich aktuell als landwirtschaftliche Fläche dar. Mit der vorliegenden 38. Änderung wird er den aktuellen städtebaulichen Zielen der Gemeinde angepasst.

Für das Gesamtkonzept ist folgende Flächendarstellung im Rahmen der 38. Änderung des FNP vorgesehen (siehe auch Abb. 4):

- Für den Bereich der denkmalgeschützten ehemaligen Hofstelle im Norden sowie das gegenüberliegende Wohnhaus werden **gemischte Bauflächen (M)** vorgesehen.
- Für den Bereich der historischen Gartenanlage ist die Festsetzung einer **Grünfläche (öffentlich)** vorgesehen.
- Der Bereich des „Steinhauses“ mit seinem direkten Umgebungsbereich soll als **Fläche für Gemeinbedarfseinrichtungen** mit der Zweckbestimmung kulturelle Einrichtungen planungsrechtlich gesichert werden.
- Im südlichen Bereich des Plangebietes wird der Bereich für neue Wohnbauten als **Wohnbaufläche (W)** geplant.
- Die zwischen dem Hof Tammen und dem Einzelwohnhaus gelegene *Steinhausstraße* wird entsprechend ihrer Bedeutung als Landesstraße als überörtliche **Verkehrsfläche** berücksichtigt.

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



Berührte Belange

Bei der Änderung von Flächennutzungsplänen 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. 5 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	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB	Belange sozialer, kultureller Bedürfnisse, von Sport, Erholung, Freizeit	X

§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB	Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung von Ortsteilen	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, technischen Versorgung, 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)

Die Planung bereitet u. a. das Entstehen von Wohnbebauung vor. Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ist daher in der Abwägung zu berücksichtigen, ob im beplanten Bereich gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden können.

Immissionen

Verkehrslärm – An das Plangebiet angrenzend befindet sich die *Steinhausstraße*. Die Verkehrslärmquelle kann sich potentiell auf das Plangebiet auswirken. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann dem mit Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz entgegengewirkt werden. Dort liegt ein Gutachten zur den Auswirkungen des Verkehrslärms vor und wird beachtet. Auf Ebene des Flächennutzungsplans können hingegen keine kleinteiligen Festsetzungen zum Schallschutz berücksichtigt werden. Der Entwicklung von gemischten Bauflächen und von Wohnbauflächen steht dies jedoch nicht entgegen.

Gerüche – Im Umfeld des Plangebiets bestehen landwirtschaftlichen Anlagen, die sich durch Geruchsemissionen auf den Änderungsbereich auswirken können. Es liegt ein Geruchsgutachten vor, dass aufzeigt, dass keine Unverträglichkeiten bestehen. Im Rahmen der parallel durchgeführten verbindlichen Bauleitplanung werden keine Regelungen erforderlich.

Emissionen

Die geplanten Nutzungen selbst führen nicht zu unlösbaren Konflikten mit Umgebungsnutzungen. Die geplanten gemischten Bauflächen im Norden im Bereich des denkmalgeschützten Hofes halten zum nördlich liegenden allgemeinen Wohngebiet an der *Eichenstraße* rd. 32 m Abstand zu den dortigen Bauteppichen ein. Bei Bedarf können auch hier im Rahmen der parallel durchgeführten verbindlichen Bauleitplanung Schutzeinrichtungen (z.B. gegen Parkflächen) vorgesehen werden.

3.2 Belange der Wohnbedürfnisse, der Eigentumsbildung, stabiler Bewohnerstrukturen

(§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Im südlichen Plangebiet ist die Darstellung von Wohnbauflächen geplant. Der Bereich ist etwa 1,2 ha groß und enthält Altbaumsubstanz, die auch weiterhin weitgehend erhalten werden soll. Insoweit ist unter Beachtung der räumlichen vorhandenen Siedlungsstrukturen und einer erforderlichen neuen Planstraße zur Erschließung der Flächen zu erwarten, dass auf der Wohnbaufläche etwa 15 Baugrundstücke neu geschaffen werden können.

Die Erfordernisse der Wohnversorgung in der Gemeinde Bunde werden mit der Planung berücksichtigt. Die Gemeinde verfügt derzeit nicht mehr über freie Wohnbaugrundstücke. Wie in allen Ortsteilen der Gemeinde besteht auch in Bunderhee eine stete Nachfrage nach Baugrundstücken zur Schaffung von Wohneigentum. Infolge der relativ geringen Entfernung zum Zentrum von Bunde (ca. 1,6 km) und den dortigen vielfältigen Versorgungseinrichtungen sind

Bauangebote in Bunderhee von besonderem Interesse für Bauwillige. Mit der vorliegenden Planung soll deshalb auch die Eigentumbildung mit stabilen Bewohnerstrukturen gefördert werden.

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

Soziale
Bedürfnisse /
Erholung

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RRÖP) des Landkreises Leer⁷ weist der Gemeinde Bunde die besondere Entwicklungsaufgabe „Erholung“ zu. Standorte mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung sollen auf Grundlage der natürlichen Eignung der umgebenden Landschaft für Erholung und Freizeit, deren Umweltqualitäten, bestehender Erholungsinfrastruktur und kultureller Angebote gesichert und weiterentwickelt werden.⁸

Dieser Belang wird im Besonderen durch die Darstellung der historischen und deshalb geschützte Garten- und Grünanlage – zwischen „Steinhaus“ und dem denkmalgeschützten Hof (Tammen) an der *Steinhausstraße* gelegen – als Grünfläche gesichert. Auch der weitere Garten und das Umfeld des „Steinhauses“ in der Ortschaft Bunderhee dient Einwohnern und Besuchern zur Information über die Geschichte und Lebenswelt vom spätmittelalterlichen Großbauern (Häuptling) über die frühe Neuzeit und Barockzeit bis hin zum modernen bäuerlichen Selbstverständnis in der Zeit um 1900. Die Gartenanlage dient zudem der Erholung und Entspannung und trägt zur Verschönerung der Ortschaft Bunderhee bei.

Die vorliegende Planung mit der Sicherung und Weiterentwicklung von touristischen Qualitäten und Umweltqualitäten steht vollständig in Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Erholung und Freizeit.

Kulturelle
Bedürfnisse

Die kulturellen Belange werden für den vorliegenden Planfall wesentlich durch die zwei denkmalgeschützten Bauten (Hof Tammen, „Steinhaus“) sowie die historische Gartenanlage berührt (siehe dazu die Belange der Baukultur und Denkmalschutzes). Sie werden erhalten und zeitgemäß in Abstimmung mit den zuständigen Denkmalbehörden weiterentwickelt, so dass die Planung insgesamt einen wesentlichen Beitrag zur Stützung kultureller Bedürfnisse leistet.

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

Die Planung dient einer Stabilisierung und Weiterentwicklung der Ortschaft Bunderhee, indem vorhandene Potentiale gesichert werden („Steinhaus“, Hof Tammen, Gartenanlage) und mit neuen Strukturen (Wohnbaufläche) ergänzt werden. Alternative Flächen zu einer moderaten Eigenentwicklung des Ortsteiles sind ansonsten nicht vorhanden.

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

Baukultur

Die Belange der Baukultur sind von erheblicher Bedeutung für den Planungsraum. Das gesamte Siedlungsband entlang der *Steinhausstraße* ist als kulturelles Sachgut im regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Leer verzeichnet. Die vorliegende Planung trägt dem Rechnung. Die Planung schafft die Voraussetzung zu einer Sicherung und Wiederbelebung vorhandener Qualitäten in Verbindung mit einer moderaten, angepassten Eigenentwicklung der Ortschaft.

Denkmalschutz

Der Denkmalschutz findet Berücksichtigung. Die im Plangebiet vorhandenen zwei denkmalgeschützten Gebäude sowie die denkmalgeschützte historische Gartenanlage werden erhalten. Sie sind nachrichtlich übernommen und als Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, im Plan verzeichnet. Der erforderliche Umgebungsschutz ist durch das Gesamtkonzept und die parallel erstellte verbindliche Bauleitplanung ebenfalls gewährleistet.

7 Regionales Raumordnungsprogramm 2006, Landkreis Leer

8 Regionales Raumordnungsprogramm 2006, D 3.8 Erholung, Freizeit, Sport, Ziel 05, Landkreis Leer

Hof Tammen – Das ehemalige Hofgebäude *Steinhausstraße 72* (Hof Tammen) steht unter Denkmalschutz. Nach längerem Verfall wurde das Gebäude in Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde vollständig saniert / umgebaut und wird einer neuen touristischen Nutzung zugeführt.

Gartenanlage Hof Tammen – Die Gartenanlage Tammen zwischen „Steinhaus“ und Hof Tammen an der *Steinhausstraße* sowie der Garten und das Umfeld des „Steinhauses“ in der Ortschaft Bunderhee sind historische Gartendenkmale. Dies wird durch die Darstellungen (Gemeinbedarfsfläche sowie Grünflächen) in der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt.

„Steinhaus“ Bunderhee – Im Plangebiet liegt auch das „Steinhaus“ Bunderhee. Es ist die ursprünglichste Häuptlingsburg Ostfrieslands. Während die wenigen erhaltenen Steinhäuser heute hinter Um- und Anbauten versteckt und alle übrigen nur noch archäologisch nachweisbar sind, ist der mittelalterliche Wehrturm von Bunderhee weitgehend unverfälscht erhalten. Das „Steinhaus“ wurde bereits umfänglich renoviert und öffentlichen Nutzungszwecken zugeführt. Das gesamte Areal wird als Fläche für den Gemeinbedarf gesichert. Nachrichtlich ist auch hier der Denkmalschutz in den Plan aufgenommen worden.

Ortsbild

Mit den oben dargelegten Sicherungen und Weiterentwicklung der Denkmäler sind positive Effekte für das Ortsbild in Bunderhee zu erwarten.

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 die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes als auch für den parallel erstellten Bebauungsplan vorliegt.

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

Schutzgüter

Tiere / Pflanzen

Im Süden des Plangebiets wird mit der Ausweisung von Wohnbauflächen die erstmalige Inanspruchnahme einer landwirtschaftlichen Fläche ermöglicht. Weitere Flächen werden als gemischte Bauflächen, Grünflächen sowie als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Hier ergeben sich bezogen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen keine Änderungen.

Im Bereich der Wohnbauflächen ergeben sich ggf. auch positive Veränderungen. Wohnbauflächen ermöglichen die Entstehung von Hausgärten. Diese stellen im Vergleich zu landwirtschaftlichen Flächen häufig ökologisch höherwertige Strukturen dar und können neue Habitatstrukturen für Tiere ausbilden und so eine höhere Artenvielfalt begünstigen. Die landwirtschaftlichen Flächen dienen derzeit als Nahrungshabitate für die Avifauna und Fledermäuse. Der Verlust kann mit der angrenzenden Agrarlandschaft ausgeglichen werden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden nicht berührt.

Schutzgut Fläche

Die Gemeinde Bunde ist bemüht, die erstmalige Inanspruchnahme unbebauter Flächen weitgehend zu minimieren. Um im erforderlichen Umfang Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen, bestehen jedoch keine geeigneten Flächenalternativen, bei deren Inanspruchnahme geringere Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche ausgehen.

Eine intensivere Nutzung im Vergleich zur aktuellen Nutzung ist im Bereich der Wohnbauflächen zu erwarten. Ein Eingriff nach Naturschutzrecht findet statt. Ersatzflächen bzw. Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle im Gemeindegebiet werden infolge der verbindlichen Bauleitplanung erforderlich. Die Nutzungen in den anderen Teilen des Änderungsbereiches bleiben überwiegend gleich, da Gebäude bereits bestehen und Grünanlagen erhalten bleiben.

**Schutzgüter
Boden / Wasser**

Infolge der Planung sind aufgrund von Bebauung und Versiegelung in den Wohnbauflächen erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten. Diese treten jedoch in Folge jeden Bauvorhabens und damit auch bei z. B. einer Verlagerung des Eingriffs an einen anderen Ort auf. Es ist von Auswirkungen auf die natürliche Bodenfunktion und damit verbunden auch regelmäßig auf den natürlichen Wasserhaushalt auszugehen. Auf Ebene der parallel erstellten verbindlichen Bauleitplanungen werden Regelungen zu einem möglichst schonenden Umgang mit anfallendem unbelastetem Oberflächenwasser vorgesehen.

**Schutzgüter
Luft / Klima**

Die Änderung des Flächennutzungsplans bereitet im Süden des Änderungsbereichs die wohnbauliche Entwicklung landwirtschaftlich genutzter Flächen vor. Jede Form von Bebauung und Versiegelung kann z. B. lokal höhere Lufttemperaturen sowie veränderte Windströme entstehen lassen. Nur auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, d.h. im parallel erstellten Bebauungsplan, können Festsetzungen getroffen werden, um entsprechende Folgen abzumindern. Der Flächennutzungsplan bietet solche Steuerungsmöglichkeiten nicht. Jede planerische Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen kann grundsätzlich negative Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes und auch das Schutzgut Luft nehmen.

**Schutzgut
Landschaftsbild**

Die vorhandene Siedlungsstruktur in der Umgebung des Plangebietes ist nach den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) als kulturelles Sachgut eingestuft. Alle denkmalgeschützten landschaftsprägenden Bauten, die Gartenanlage sowie die landschaftsbildprägenden (Altbaumbestände) werden als Zielkonzept erhalten.

**Vermeidung,
Minimierung,
Ausgleich / Ersatz**

Entsprechend der Gesetzeslage werden bei der Überplanung landwirtschaftlicher Flächen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen notwendig, sofern auf den nachfolgenden verbindlichen Planungsstufen keine wirksamen Minimierungsmaßnahmen ergriffen werden. Im Vergleich der Bestände vor und nach dem Eingriff ergibt sich – entsprechend der Ergebnisse des Umweltberichts – auf Flächennutzungsplanebene ein Wertdefizit von **25.778 Wertpunkten**. Es handelt sich hierbei jedoch um eine Maximalbetrachtung, Maßnahmen zur Eingriffsminimierung werden auf Ebene des parallel erstellten Bebauungsplans geschaffen. Ein erforderlicher Ausgleich wird dann bei Bedarf mit externen Kompensationsflächen geschaffen.

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

Der Änderungsbereich berührt keine überörtlichen Schutzgebiete.

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

Es liegen keine Hinweise darauf vor, dass die Änderung des Flächennutzungsplans unvermeidbare, für den Menschen schädliche Beeinträchtigungen vorbereitet. Eine detaillierte Betrachtung ist nur in Kenntnis konkreter Festsetzungen auf Ebene eines Bebauungsplans möglich.

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

Baudenkmale innerhalb des Änderungsbereichs werden erhalten und in der Planzeichnung als Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegen, dargestellt. Zudem sind sie nachrichtlich übernommen.

In der Planzeichnung ist zudem ein Hinweis auf den Umgang mit archäologischen Bodenfunden verzeichnet. Bei möglichen Funden sind die Untere Denkmalschutzbehörde oder der archäologische Dienst der Ostfriesischen Landschaft zu informieren.

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

Die Darstellung von Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen, Grünflächen sowie einer Gemeinbedarfsfläche 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 Flächennutzungsplan werden keine planungsrechtlichen Vorgaben zur Nutzung erneuerbarer Energien getroffen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann geprüft werden, ob z. B. begünstigende Festsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energie aufgenommen werden sollen.

- 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)

Der Änderungsbereich 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 der Darstellung von Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen, Grünflächen sowie einer Gemeinbedarfsfläche werden i. d. R. keine Bauvorhaben vorbereitet, die ein besonderes Risikopotenzial bezüglich schwerer Unfälle oder Katastrophen bergen. Im Umfeld sind keine Betriebe oder Einrichtungen bekannt, von denen erhebliche Gefahren ausgehen können.

3.8 Belange des Klimaschutzes, der Anpassung an den Klimawandel

(§ 1a Abs. 5 BauGB)

Besondere bauliche, energetische oder grünordnerische Regelungen zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel können auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getroffen werden.

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	Für die gewerbliche Wirtschaft in Bunde werden mit der Flächenentwicklung positive Effekte (Bauwirtschaft, Tourismus) erwartet.
Landwirtschaft	Hinweise darauf, dass die Planung zu negativen Auswirkungen auf die Landwirtschaft in der Gemeinde Bunde oder für einzelne Landwirte führt, liegen nicht vor.
Forstwirtschaft	Die Belange sind nicht berührt.
Infrastruktur	Besondere neue Infrastrukturerfordernisse ergeben sich mit der Planung nicht. Die Entwicklung einer kleinen Wohnbaufläche löst keine neuen infrastrukturellen Erfordernisse für die Gemeinde Bunde aus.
Technische Ver- und Entsorgung	Die technische Ver- und Entsorgung der Flächen (Wasser, Strom, Gas, Telekommunikation) kann infolge der Lage an der <i>Steinhausstraße</i> durch die Versorgungsträger durch einen Ausbau ihrer Netze sichergestellt werden. Es sind keine Verdachtsflächen innerhalb des Änderungsbereichs bekannt.

Rohstoffwirtschaft

Die Belange der Rohstoffwirtschaft sind nicht berührt.

Erdfallgefahr

Der Änderungsbereich liegt nordöstlich angrenzend zu einem größeren Bereich mit Erdfall- und Senkungsgefahr, jedoch außerhalb der verzeichneten Zone

3.10 Belange des Verkehrs

(§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Erschlossen wird das Areal über die *Steinhausstraße*, die als Landesstraße 16 regionale Bedeutung besitzt und die insgesamt für die Aufnahme auch eines erhöhten Verkehrs geeignet ist. Die derzeitigen Belastungszahlen der Landesstraße sind gering.

Die Umnutzung der denkmalgeschützten Hofstelle (Tammen), die weitere touristische Nutzung des Areals um die historische Gartenanlage und das „Steinhaus“, sowie die Entwicklung des südlichen Wohnbauareals könnten zu einem in Phasen erhöhten verkehrlichen Aufkommen führen. Die Planung bringt für den regionalen Verkehr jedoch keine grundsätzlich neuen Erfordernisse mit sich. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden die erforderlichen detaillierten Regelungen zur Anbindung der Nutzungen an die L 16 getroffen.

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 Änderungsbereichs vor. Kampfmittelfunde sind nicht bekannt.

3.12 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte

(§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Es existieren keine städtebaulichen Konzepte, die der Planung entgegenstehen oder die inhaltlich zu beachten wären.

Die Ziele der Dorferneuerung werden mit der Planung berücksichtigt und im Bereich der denkmalgeschützten Bauten und der Gartenanlage gesichert.

3.13 Belange der Wasserwirtschaft, des Hochwasserschutzes

(§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)

Hochwasser
Gewässer

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Schutzbereiches.

Im Plangebiet finden sich keine Gräben. Innerhalb der denkmalgeschützten historischen Gartenanlage wird die dortige kleine Wasserfläche weiterhin erhalten.

Die größeren Wasserflächen südöstlich angrenzend zum Bereich des Hofes Tammen und des „Steinhauses“ werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Entwässerung

Eine ökologisch sinnvolle Oberflächenentwässerung des gesamten Plangebietes wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geregelt.

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)

Das Gesamtkonzept sieht die Sicherung vorhandener wesentlicher Grünflächen (historische Gartenanlage, Umgebungsbereich „Steinhaus“) vor. Für die geplanten Bauflächen sind infolge der Lage hohe Freiraumqualitäten für die zukünftigen Nutzer*innen zu erwarten.

4 Inhalte der Planänderung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden entsprechend den städtebaulichen Zielen und den vorgenommenen Abwägungen der Gemeinde nachfolgende Darstellungen getroffen (siehe auch Abb. 4):

- Es wird eine **gemischte Baufläche dargestellt**, die den Bereich des Hofes Tammen sowie das gegenüberliegende Wohngebäude umfasst;
- der Bereich der historischen Gartenanlage wird als **Grünfläche** vorgesehen;
- der Bereich des „Steinhauses“ wird als **Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung kulturelle Einrichtungen** dargestellt;
- für die Entwicklung von Baugrundstücken wird eine **Wohnbaufläche** im südlichen Bereich des Plangebietes dargestellt.

Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind oder bestehen, sind bei der Flächennutzungsplanung nachrichtlich oder als Hinweis zu übernehmen (§ 5 Abs. 4 BauGB).

Nachrichtliche
Übernahmen

Baudenkmale – Die Gebäude Steinhausstraße Nr. 64, Nr. 72 und die historische Gartenanlage innerhalb des Geltungsbereiches sowie das Gebäude Steinhausstraße 54 außerhalb des Geltungsbereiches werden im Verzeichnis der Baudenkmale gemäß § 3 NDSchG (Stand: 18.03.2010) geführt. Es handelt sich um Einzeldenkmale gemäß § 3 (2) NDSchG. Sie sind nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Auf den Umgebungsschutz von Baudenkmalen nach § 8 NDSchG wird hingewiesen.

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.

5 Städtebauliche Übersichtsdaten / Verfahren

Städtebauliche
Übersichtsdaten

Größe des Änderungsbereichs gesamt, gerundet	44.600 m ²
Wohnbaufläche	12.490 m ²
Gemischte Baufläche	7.860 m ²
Gemeinbedarfsfläche	10.650 m ²
Grünfläche	12.860 m ²
Verkehrsfläche überörtlich (<i>Steinhausstraße</i>)	740 m ²

Zeitlicher
Überblick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
08.07.2020	Aufstellungsbeschluss (VA)	§ 2 Abs. 1 BauGB
23.06.2021 – 30.07.2021	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 1 BauGB
15.07.2021 – 20.08.2021	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 1 BauGB
	Öffentliche Auslegung des Planes	§ 3 Abs. 2 BauGB
	Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 2 BauGB
	Feststellungsbeschluss	

Im Auftrag ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg Oldenburg, den	Dr. Schneider / Planverfasser
Bunde, den	Sap / Bürgermeister
