

# Gemeinde Bunde

Landkreis Leer



## Begründung

### Bebauungsplan Nr. 03.11 „Steinhaus und Umgebung“

im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zur  
38. Änderung des Flächennutzungsplans



Bildquelle: LGLN 2022

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

Entwurf

Im Auftrag:



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

<b>1</b>	<b>Anlass / Ziel / Planerfordernis</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Planungsgrundlagen</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Planziele / Abwägung der Belange</b>	<b>6</b>
3.1	Belange des Immissionsschutzes, der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) .....	8
3.2	Belange der Wohnbedürfnisse, Eigentumsbildung, stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) .....	10
3.3	Belange sozialer, kultureller Bedürfnisse, von Sport, Erholung, Freizeit (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) .....	11
3.4	Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung von Ortsteilen, von zentralen Versorgungsbereichen (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) .....	11
3.5	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) .....	12
3.6	Belange von Kirchen, von Religionsgemeinschaften (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB) .....	16
3.7	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter) (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) .....	16
3.8	Belange des Klimaschutzes, der Anpassung an den Klimawandel (§ 1a Abs. 5 BauGB) .....	19
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) .....	20
3.10	Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) .....	22
3.11	Belange des Militärs, des Zivilschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB) .....	24
3.12	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) .....	25
3.13	Belange der Wasserwirtschaft, des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB) .....	25
3.14	Belange von Flüchtlingen, von Asylsuchenden (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB) .....	27
3.15	Belange der Versorgung mit Grün- und Freiflächen (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB) .....	27
<b>4</b>	<b>Inhalte des Bebauungsplans</b>	<b>28</b>
4.1	Art / Maß der baulichen Nutzung / baurechtliche Regelungen .....	28
4.3	Örtliche Bauvorschriften mit Begründung .....	33
4.4	Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise / Rechtsgrundlagen .....	36
<b>5</b>	<b>Städtebauliche Übersichtsdaten / Verfahren / Durchführung</b>	<b>37</b>

## BEGRÜNDUNG

### 1 Anlass / Ziel / Planerfordernis

#### 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

Für das Plangebiet besteht derzeit nur im Bereich des Mischgebietes ein beschränktes Baurecht. Insbesondere für die neu geplante kleine Wohnbaufläche besteht jedoch kein Baurecht. Zur Sicherstellung der städtebaulichen Ziele ist es erforderlich, den Bebauungsplan Nr. 03.11 „Steinhaus und Umgebung“ aufzustellen und die Flächen im Plan als allgemeine Wohngebiete, Mischgebiet, Gemeinbedarfsflächen und Grünflächen zu sichern.

### 2 Planungsgrundlagen

#### Aufstellungs- beschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 03.11 „Steinhaus und Umgebung“ am 08.07.2020 beschlossen.

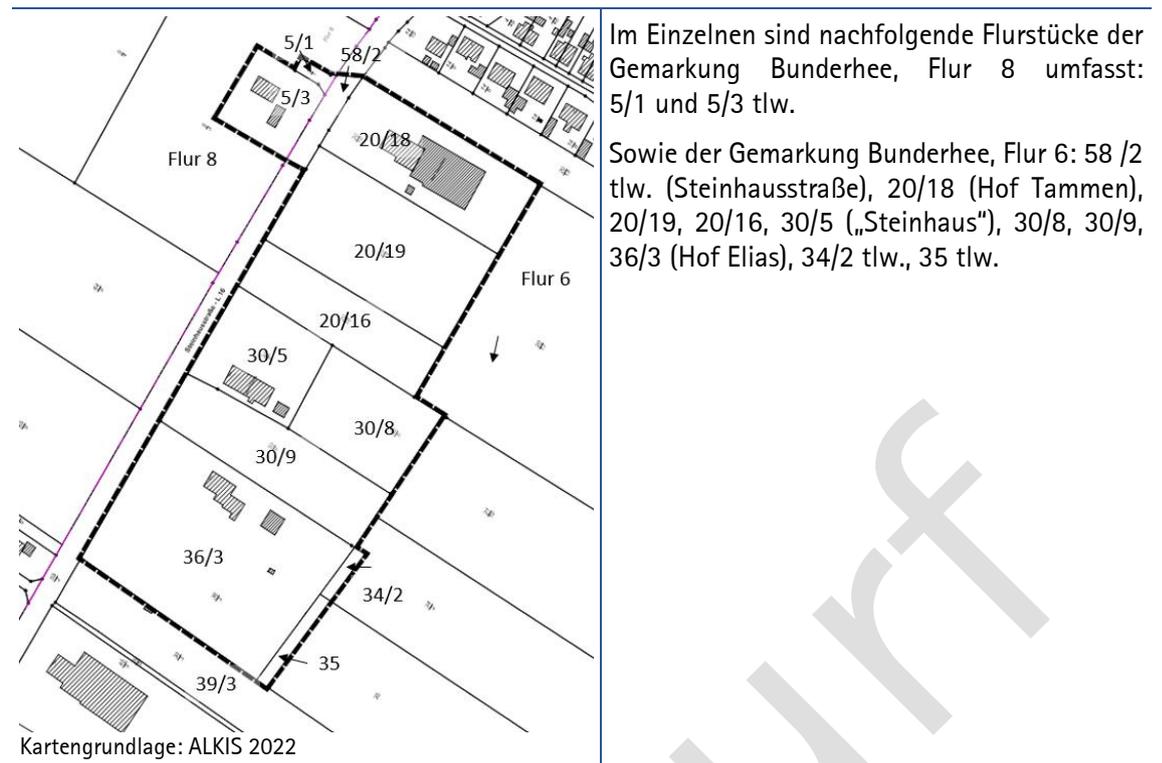
#### Geltungsbereich, Lage, Größe

Das Plangebiet liegt im Norden der Gemeinde Bunde in der Ortschaft Bunde. Die Größe des Änderungsbereichs beträgt etwa 44.600 m<sup>2</sup>. Die Lage wird auf dem nachfolgenden Übersichtsplan deutlich. Die genaue Abgrenzung zeigt die Planzeichnung im Maßstab 1:1000.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten durch die nordöstlichen Grenzen der Flurstücke 20/18 (Hof Tammen), 5/1 (Verkehrsfläche) sowie die geradlinige Verlängerung der südwestlichen Grenze von 5/1;
- im Südosten durch die südöstlichen Grenzen der Flurstücke 20/18, 20/19, 20/16, 30/8, 30/9, sowie einer Grenze, die im Abstand von 7m zur südöstlichen Grenze des Flurstücks 36/3 verläuft (schneidet hier die Flurstücke 35 und 34/2);
- im Südwesten durch die nordöstliche Grenze des Flurstücks 39/3;
- im Nordwesten durch die südöstliche Grenze des Flurstücks 58/2 (*Steinhausstraße*, L16) sowie durch die Linie parallel zur geradlinigen Verlängerung der südwestlichen Grenze des Flurstücks 5/1 in einer Tiefe von 46 m.

Abb. 1 Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 03.11



#### • Übergeordnete Planungen

Für Bauleitpläne gilt eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB). 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 Übereinstimmung mit den Ausführungen des **Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP)**<sup>1</sup>. Eine Abwägung der landesraumordnerischen Ziele ist entsprechend der Planstufen in der parallel durchgeführten 38. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt. Auch zur Entwurfsfassung des neu geplanten LROP bestehen keine Zielkonflikte.

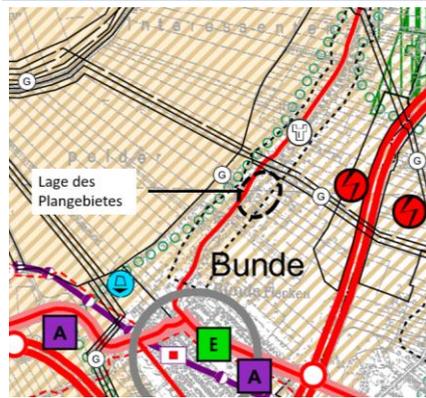
##### Kreis (RROP)

Das Planziel steht in Übereinstimmung mit den Zielen des **Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP)** des Landkreises Leer<sup>2</sup>. Das Plangebiet liegt in einem großflächig vorgesehenen Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft (Abb. 3, braun schraffiert). Eine landwirtschaftliche Nutzung erfolgt tatsächlich jedoch nur im südlichen Randbereich des Plangebietes, so dass hier kein erhebliches Konfliktpotenzial gegeben ist.

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

2 Regionales Raumordnungsprogramm 2006, Landkreis Leer

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



Im Bereich des Plangebietes ist die *Steinhausstraße* als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung verzeichnet (rot).

Die Siedlungsbänder entlang der *Steinhausstraße* (rot) sind als kulturelles Sachgut verzeichnet (gestrichelte schwarze Linie).

Des Weiteren gibt es den verzeichneten Verlauf von Rohrfernleitungen (Gas), nördlich angrenzend an den Änderungsbereich des FNP (schwarze Linien mit G, außerhalb des Geltungsbereichs).

In den Zielen des RROPs heißt es weiter, dass kulturelle Sachgüter zu sichern und zu erhalten sind. Als kulturelle Sachgüter gelten Baudenkmale und archäologische Denkmale. Die historischen Steinhäuser und Burgen einschließlich der Parkanlagen und Schlossgärten gehören zur regionalen Baukultur und Baukunst mit herausragender Bedeutung und sind dementsprechend als kulturhistorische Zeugnisse zu sichern und zu erhalten.<sup>3</sup> Der Hof Tammen, die historische Parkanlage und das „Steinhaus“ als Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen, werden im Rahmen der Planung dauerhaft gesichert.

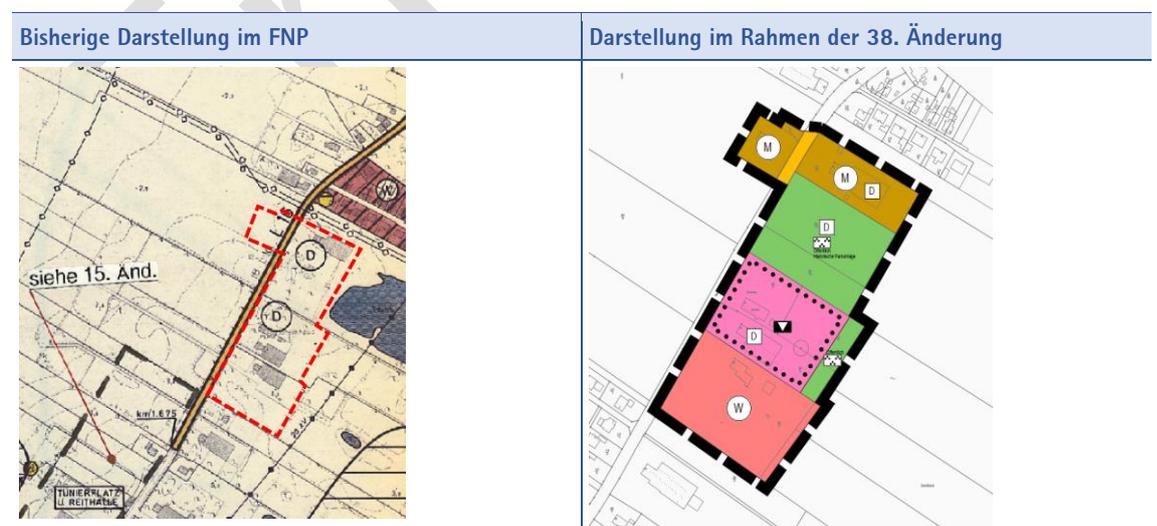
Die vorliegende Bauleitplanung ist mit dieser raumordnerischen Zielen vereinbar, da sie dem Erhalt und der Entwicklung der Baudenkmäler und der historischen Gartenanlage dient. Auch das neue Wohngebiet führt nicht zu einer unzulässigen Überprägung der Siedlungsstruktur, da dieses sich von der Konzeption her und der entsprechenden Berücksichtigung von Grünflächen in die Landschaft einbindet und insbesondere Sichtbeziehungen zu dem „Steinhaus“ berücksichtigt werden. Insoweit berücksichtigt die vorliegende Planung den raumordnerischen Belang in besonderer Weise.

#### • Gemeindliche Planungen

FNP /  
Parallelverfahren

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** der Gemeinde stellt den Geltungsbereich aktuell als landwirtschaftliche Fläche dar. Mit der im Parallelverfahren aufgestellten 38. Änderung wird er den aktuellen städtebaulichen Zielen der Gemeinde angepasst (§ 8 Abs. 3 BauGB).

Abb. 1 Darstellung im gemeindlichen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Bunde



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

## Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht derzeit kein Baurecht durch einen Bebauungsplan. Direkt angrenzend an Geltungsbereich grenzen keine Bebauungspläne an, jedoch finden sich drei Planungen im näheren Umfeld.

Abb. 3 Bebauungspläne im Umgebungsbereich

Bebauungsplan Nr. 03.08 „Steinhausstraße“ (2002)	Planinhalte
	<p>Südwestlich vom Plangebiet liegt der Plan Nr. 03.08. Er sieht allgemeine Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bei einer offenen Bauweise (o) vor. Die Traufhöhen (TH) liegen bei maximal 4,20m und die Firsthöhen (FH) bei maximal 9,50 m. Zugelassen sind Einzel- und Doppelhäuser (ED), wobei die Grundstücke mindestens 450 m<sup>2</sup> aufweisen müssen. Die Planstraße ist mit einem Profil von 6 m Breite mit einem Wendehammer von 18m umgesetzt.</p>

Für den Plan Nr. 03.08 bestehen auch örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung. Als Dachformen sind für die Hauptgebäude nur symmetrisch geneigte Dächer zugelassen. Die Dachneigung darf dabei nicht weniger als 35° und nicht mehr als 50° betragen. Es sind rot bis braune sowie anthrazitfarbene Dachfarben zugelassen. reflektierende Glasuren sind ausgeschlossen. Das Gebiet ist zwischenzeitlich vollständig aufgesiedelt.

Bebauungsplan Nr. 5 „Eichenstraße“ (1973)	Planinhalte
	<p>Nordöstlich vom Plangebiet liegt der Plan Nr. 5. Er sieht allgemeine Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5, bei einer offenen Bauweise (o) und maximaler Eingeschossigkeit (I) vor. Die Eichenstraße ist mit einem Profil von 5,5 Breite und einem Wendehammer von 18m umgesetzt worden.</p>

Eine Neufassung und Erweiterung des obigen Planes als Bebauungsplan Nr. 03.10 „Eichenstraße Ost / westlich Steinhausstraße“ als Plan der Innentwicklung wurde 2011 angestrebt, jedoch nicht weitergeführt, da spezifische Regelungserfordernisse wegfielen.

Mit den bestehenden baurechtlichen Regelungen im Umfeld des vorliegenden Plangebietes steht die Planung in Einklang.

### 3 Planziele / Abwägung der Belange

#### Bestand

Das Plangebiet ist in Teilen bereits bebaut. Nördlich befindet sich eine denkmalgeschützte Hofstelle (Tammen). Sie wird derzeit saniert. Gegenüber vom Hof Tammen an 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 „Steinhaus“. Das „Steinhaus“ wurde ebenfalls mit einem Teil der Außenanlagen wieder vollständig hergestellt und der Öffentlichkeit maßvoll zugänglich gemacht. Südlich der Freifläche des Steinhauses sowie der Parkplätze befindet sich eine verfallene Hofstelle mit einer kleineren, umgebenden landwirtschaftlichen Fläche sowie ortsbildprägendem Altbaumbestand.

Abb. 4 Bestand und Umgebungsnutzung



Luftbild: Eigene Darstellung auf Grundlage LGLN 2021

#### Planung

Der denkmalgeschützte Hof wird derzeit renoviert und für eine Umnutzung (im Wesentlichen gastronomische Einrichtungen) hergerichtet. Der angrenzende historische Garten wurde bereits saniert, ebenso das Areal des „Steinhauses“. Südlich angrenzend an das „Steinhaus“ soll ein kleinerer Bereich für Wohnnutzungen vorgesehen werden. Das Gesamtkonzept ergibt sich aus der nachfolgenden Abbildung.

Für das Gesamtkonzept wird im Bebauungsplan nachfolgendes Flächenkonzept vorgesehen:

- Für den Bereich der denkmalgeschützten ehemaligen Hofstelle im Norden sowie das gegenüberliegende Wohnhaus wird ein **Mischgebiet (MI)** vorgesehen. Damit kann gewährleistet werden, dass für die Umnutzung des denkmalgeschützten Hofes zu touristischen Zwecken die erforderliche Flexibilität besteht. So können neben der geplanten gastronomischen Einrichtung ggf. zur Stützung auch sonstige verträgliche Nutzungen (z. B. Unterkunft, kulturelle Veranstaltungen, kleiner touristischer Verkauf) verwirklicht werden.
- Die zwischen dem Hof Tammen und dem Einzelwohnhaus gelegene *Steinhausstraße* wird entsprechend ihrer Bedeutung als Landesstraße als **überörtliche Verkehrsfläche** berücksichtigt.

- Für den Bereich der historischen Gartenanlage ist die Festsetzung einer **Grünfläche (Parkanlage, 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 **allgemeines Wohngebiet (WA)** geplant. Abb. Nr. 6 verdeutlicht die angestrebten Grundstückspartzellierungen mit der Sicherung des Altbaumbestandes.

Abb. 5 Rahmenplanung



Abb. 6 Neu geplantes Wohngebiet – Mögliche Parzellierung



## Berührte Belange

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

Abb. 7 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange beim Bebauungsplan Nr. 03.11

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 des Hochwasserschutzes, der Wasserwirtschaft	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 neben der Beordnung und Sicherung des Bestandes auch das Entstehen eines kleineren neuen Wohngebietes mit ca. 15 Bauplätzen vor. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist daher zu prüfen, ob im Bereich der Neuplanung gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden können.

Immissionen /  
Verkehrslärm

An das Plangebiet angrenzend befindet sich die *Steinhausstraße* (Landesstraße 16). Die Verkehrslärmquelle kann sich auf die vorhandene Mischgebietsnutzung und das geplante Wohngebiet auswirken.

Es liegt eine schalltechnische Stellungnahme vor, die die Auswirkungen des Verkehrslärms berechnet und beurteilt.<sup>4</sup> Für die Schutzwürdigkeit eines allgemeinen Wohngebietes (WA) sowie eines Mischgebietes (MI) sind die nachfolgenden Orientierungswerte der DIN 18005 (Verkehr) heranzuziehen:

4 Schalltechnische Stellungnahme im Rahmen der Bauleitplanung für den Bebauungsplan Nr. 03.11 „Steinhaus und Umgebung“ in Bunde, Verkehrslärm, erstellt durch Ingenieurbüro für Energietechnik und Lärmschutz, Bericht-Nr.: 4768-22-L1, 16.02.2022

Abb. 8 Orientierungswerte für ankommende Verkehrsgeräusche gemäß DIN 18005

Art der zu schützenden Nutzung	Orientierungswerte in dB (A)	
	Tags (6 h – 22 h)	Nachts (22 h – 6 h)
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55	45
Mischgebiete (MI) und Dorfgebiete (MD)	60	50

Prognostiziert und hochgerechnet für das Jahr 2037 wird für die Berechnung von einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsmenge (DTV) auf der Landesstraße 16 in Höhe des Plangebietes von 2.104 ausgegangen. Die zulässigen Geschwindigkeiten liegen bei 50 bzw. 70 km/h und es wird von jeweils freier Schallausbreitung ausgegangen.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass innerhalb der festgesetzten Baugrenzen für die beiden Mischgebiete die Orientierungswerte eingehalten werden. Hier besteht kein Regelungserfordernis, da die Baugrenzen für die möglichen Hauptgebäude außerhalb der wesentlich belasteten Bereiche liegen.

Für das geplante allgemeine Wohngebiet sind Überschreitungen entlang der *Steinhausstraße* in einem größeren Korridor jedoch möglich.<sup>5</sup> Aufgrund der Überschreitungen sind hier Schutzmaßnahmen erforderlich, um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Verwallung oder Wand entlang der Landesstraße 16 sind aus städtebaulichen und insbesondere auch denkmalpflegerischen Gesichtspunkten in Nähe des „Steinhauses“ nicht zielführend. Es werden deshalb **passive Schallschutzmaßnahmen** in der Planung festgesetzt. In der im Plan bezeichneten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind – entsprechend den Empfehlungen der Schallberechnung für das geplante Wohngebiet – **Lärmpegelbereiche** (LPB III und LPB II) gekennzeichnet. In diesen Bereichen müssen die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen (Aufenthaltsräume) besondere Anforderungen an die Luftschalldämmung erfüllen. Der Nachweis erfolgt im Rahmen der Baugenehmigung (siehe textliche Festsetzung § 12).

#### Immissionen / Gerüche

In der Nachbarschaft des Plangebietes befinden sich mehrere landwirtschaftliche Betriebe mit aktiver Tierhaltung. Zur Beurteilung der zu erwartenden Geruchsimmissionen auf das Plangebiet liegt ein Geruchsgutachten vor<sup>6</sup>. Es wurden die Betriebe als Emittenten beachtet, die sich im Umkreis von 600 m um den Geltungsbereich des Plangebietes befinden. Betriebe, die sich außerhalb dieses Abstandes befinden, sind dann zu berücksichtigen, wenn deren Immissionen einen relevanten Beitrag für das Plangebiet leisten würden.

Ermittelt wurden insgesamt vier Milchvieh-(M) und Pferde-(P) haltende Betriebe, die im Umfeld des Plangebietes zwischen ca. 570 m (M, nordöstlich), ca. 310 m (M, nordöstlich), sowie in ca. 180 m (P, südwestlich) und ca. 260 m (P, südwestlich) befinden.<sup>7</sup>

Nach Anhang 7 der TA Luft sind Geruchsimmissionen als erhebliche Belästigung anzusehen (§ 3 Abs. 1 BImSchG), wenn die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Immissionswerte überschritten werden. Bei dem Beurteilungssystem sind bereits Gewichtungsfaktoren für tierspezifische Geruchsqualitäten berücksichtigt.

5 Ebenda Seite 8

6 Immissionsschutzgutachten für die Bauleitplanung der Gemeinde Bunde, 38. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bebauungsplan Nr. 03.11 „Steinhaus und Umgebung“, erstellt durch Ralf Dallmann, Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Oldenburg 16.02.2022, Anhänge III a bis III e, nur zur behördeninternen Verwendung aus Gründen des Datenschutzes

7 Ebenda, Seite 4

Abb. 9 Immissionsgrenzwerte der Geruchsstoffe für Baugebiete (Anhang 7 der TA-Luft)

Gebietskategorie	Immissionsgrenzwert*
Wohn- und Mischgebiete, Kerngebiete mit Wohnen, Urbane Gebiete	0,10
Gewerbe- und Industriegebiete, Kerngebiete ohne Wohnen	0,15
Dorfgebiete	0,15

\* Ein Immissionswert von 0,10 entspricht z.B. einer Überschreitungshäufigkeit der voreingestellten Geruchskonzentration von 1 GE/m<sup>3</sup> in 10 % der Jahresstunden.

 Abb. 10 Darstellung der Kenngrößen für die Geruchsbelästigung<sup>8</sup>


Die Ausbreitungsrechnung zeigt, dass in keinem Teil des Plangebietes die Grenzwerte von 0,10 oder 10 % erreicht werden. Es ist allenfalls eine Belastung von maximal 3 % zu verzeichnen (südliches Plangebiet).

Damit bestehen für die Planung von Wohngebieten oder Mischgebieten keine Überschreitungen der Geruchshäufigkeiten und auch die weitere Entwicklung der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe ist durch die Planung nicht gefährdet.

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

Im südlichen Plangebiet ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) geplant. Den Erfordernissen der Wohnversorgung in der Ortschaft Bunderhee wird damit Rechnung getragen (Eigenentwicklung), die Gemeinde verfügt kaum über noch freie Wohnbaugrundstücke.

Abb. 11 Mögliche Grundstücksgrößen im Gebiet



In einer Größenordnung von insgesamt rd. 8.390 m<sup>2</sup> können etwa 15 Baugrundstücke geschaffen werden. Durch zugeordnete private Grünflächen, die als Einbindung gegenüber der Landschaft dienen, liegen damit die Grundstücke bei ca. 540 bis 770 m<sup>2</sup>. Örtlichen Wohnbedürfnissen und den Belangen der Eigentumsbildung wird mit der Planung in besonderer Weise Rechnung getragen.

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

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Leer<sup>9</sup> 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.<sup>10</sup>

Dieser Belang wird durch die Festsetzung der historischen und denkmalgeschützten Garten- und Grünanlage „Slingertuin“ – zwischen „Steinhaus“ und dem denkmalgeschützten Hof Tammen an der *Steinhausstraße* gelegen – als öffentliche Grünfläche Rechnung getragen. Auch der weitere Garten und das Umfeld des „Steinhauses“ in der Ortschaft Bunderhee dienen 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 wurde im Rahmen der Dorferneuerungsplanung nach historischen Plänen neu geschaffen. Die dortige Planung wurde bereits mit Blick auf die Belange von Natur und Landschaft mit der unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Leer und die Belange der Denkmalpflege mit der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis abgestimmt und genehmigt (siehe hierzu auch Kapitel 3.5).

Die festgesetzte Gartenanlage dient der Erholung und Entspannung insbesondere durch Spaziergänge und erholsame Aufenthalte in ruhiger Lage und trägt zur Verschönerung der Ortschaft Bunderhee bei. Daneben soll eine Nutzung der Garten- und Grünanlage in Einzelfällen durch kulturelle, soziale und gewerbliche Veranstaltungen erfolgen und es sollen so touristische Ziele der Gemeinde gestützt werden. Solche Veranstaltungen bedürfen jeweils der vorherigen schriftlichen Erlaubnis durch die Ostfriesische Landschaft.<sup>11</sup>

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

Die kulturellen Belange werden für den vorliegenden Planfall wesentlich durch die zwei denkmalgeschützten Bauten 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.

Kulturelle  
Bedürfnisse

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

Die Ortschaft Bunderhee wird mit der Nutzung / Wiedernutzung historisch bedeutsamer Areale und der Ausweisung eines kleineren Wohngebietes in besonderer Weise gestützt. Das Wohngebiet wird an der Stelle einer verfallenen, abgängigen Hofstelle entwickelt und bereinigt damit das Ortsbild von Bunderhee und den Umgebungsbereich des „Steinhauses“. Die geplante Wohnbebauung stützt sowohl die Eigenentwicklung der Ortschaft Bunderhee, als auch die zentrale Ortslage Bunde.

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

9 Regionales Raumordnungsprogramm 2006, Landkreis Leer

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

11 Aus: Benutzungsordnung für den Garten Tammen und den Garten des Steinhauses in Bunderhee, Ostfriesische Landschaft

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 direkter Lage am Hauptort Bunde kann die Gemeinde derzeit nicht bieten. Vor diesem Hintergrund wird die Entwicklung der angebotenen Flächen in der Ortschaft Bunderhee zur Stützung der Wohnraumnachfrage hoch gewichtet.

In einer Bürgerstellungnahme vom 27.08.2021 wurde darauf hingewiesen, dass auf der westlichen Seite der *Steinhausstraße* nur eine Mischgebietsnutzung mit in die Planung aufgenommen wurde, diese aber mit einer umfänglichen öffentlichen Erschließungsstraße versehen wurde. Es wurde gebeten offenzulegen, ob es hierfür ggf. noch weiterreichende Entwicklungsziele der Gemeinde gibt. Dies ist jedoch zum jetzigen Zeit explizit nicht der Fall. Die vorliegende Bauleitplanung hat eine baurechtliche Beordnung des festgesetzten Gesamtareals zum Ziel. Damit ist umfasst, dass auch die zur Rede stehende, vorhandene Bebauung westlich der *Steinhausstraße* mit der damals hierfür genehmigungsrechtlich erforderlichen öffentlichen Zufahrt in die Beordnung einbezogen wird. Mit der Planung verfolgt die Gemeinde eine Absicherung der dortigen genehmigten Nutzung als Wohnnutzung mit ggf. gewerblichen Optionen und sie verfolgt keine darüber hinaus gehenden und nicht dargelegten Ziele.

### 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 (Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Leer) verzeichnet. Das neue, nun verkleinerte, Wohngebiet führt nicht zu einer unzulässigen Überprägung der Siedlungsstruktur, da dieses sich von der Erschließung und Konzeption sowie der entsprechenden Berücksichtigung von randlichen Grünflächen in die Landschaft einbindet. Mit der Planung des neuen Wohngebietes wird zugleich eine neue Sichtachse für das „Steinhaus“ neu geschaffen (siehe auch Abb. 16). Die zukünftigen Baukörper werden in ihren Kubaturen und Dächern so vorgesehen, dass sie mit den vorfindlichen Strukturen harmonieren.

#### Denkmalschutz

Der Denkmalschutz findet Berücksichtigung. Die im Plangebiet vorhandenen zwei denkmalgeschützten Gebäude sowie die historische Gartenanlage werden erhalten. Sie sind nachrichtlich übernommen worden und als Denkmale im Plan verzeichnet. Der erforderliche Umgebungsschutz ist ebenfalls gewährleistet.

**Hof Tammen** – Das ehemalige Hofgebäude *Steinhausstraße* 72 (Hof Tammen) steht unter Denkmalschutz. Nach längerem Verfall ist das Gebäude in Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde sehr aufwändig saniert worden. Es soll zukünftig einer gastronomischen Nutzung dienen.

- Die Landwirtschaft war in den letzten Jahrzehnten des 19. Jahrhunderts auf deutscher und niederländischer Seite entlang des Dollart gesegnet mit guten Ernten und hohen Getreidepreisen. Die fruchtbaren Böden und die fetten Weiden mit den großen Viehherden machten die Bauern, deren Hofgrößen oftmals 100 Hektar und mehr betrugten, reich. Dieser Wohlstand der „Polderfürsten“ oder „Herrenbauern“ sollte gern zur Schau gestellt werden. Prachtvolle Hausfassaden, die die Formensprache bürgerlicher Stadthäuser aufgriffen, kaschierten die Wirtschaftsteile zur Straße hin, und den Abstand zwischen Haus und Straße füllten aufwändig angelegte Gärten. Ihre Gestaltung leitete sich von den englischen Landschaftsgärten ab, nahm Wasserläufe, Geländeerhöhungen und Teiche mit weißen Brücken auf sowie besondere Einzelbäume oder Baumgruppen. Nach den geschwungenen Wegen wurden diese Gärten „Slingertuin“ genannt. Ihre Pflege war sehr arbeitsintensiv, es bedurfte zum Teil extra Personal dafür. Der Garten war Statussymbol und Visitenkarte der wohlhabenden Bauernfamilie. .... Der Garten war, als die Ostfriesische Landschaft 2006 Hof und Gelände von den Erben erwarb, stark verwildert. Ab 2016 konnte die Ostfriesische Landschaft ihre Bemühungen um Fördergelder für den Park verstärken. Ende 2018 wurden schließlich

Mittel des Landes Niedersachsen bewilligt und es kamen Zuschüsse vom Landkreis Leer, der Gemeinde Bunde, der VGH-Stiftung sowie der Bingo-Umweltstiftung, so dass 2019 die Wiederherstellung der Anlage erfolgen konnte. Zusammen mit dem Steinhaus können nun 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 kontinuierlich anhand der originalen Gegebenheiten nachvollzogen werden (aus: Information der Ostfriesischen Landschaft).

Abb. 12 Denkmalgeschütztes Gebäude, *Steinhausstraße 72*



Bildquelle:  
Liste der Baudenkmale in  
Niedersachsen, Urheber: Frank  
Vincentz, GFDL, wikipedia.org.

**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 Festsetzungen von öffentlichen Grünflächen im Bebauungsplan berücksichtigt. Auch die Gartenanlage Tammen wurde in den letzten Jahren vollständig saniert und bildet ein Schmuckstück des kulturellen Erbes in der Ortschaft Bunderhee.

- Der Garten wurde um 1900 von dem niederländischen Gartenarchitekten Jan Vroom Senior um das historische Gulfhaus des Hofes im Stil des „Slingertuin“ erstellt, einer Variante des englischen Landschaftsgartens, die insbesondere in der niederländischen Provinz Groningen in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts sehr populär war. Parkanlagen dieser Art (insbesondere in Deutschland) existieren kaum noch, weshalb dem Gelände ein erheblicher denkmalpflegerischer Wert zukommt.

Abb. 13 Neugestaltung des historischen Gartens und des Gartens zum „Steinhaus“ in Bunderhee, erstellt durch NWP, Oldenburg 2020



„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 Nutzungszecken zugeführt. Es ist ein für die Öffentlichkeit zugängliches Museum, das aber auch für Veranstaltungen genutzt werden kann. Im Bebauungsplan wurde hierfür eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude“ vorgesehen, womit alle nach Denkmalschutz erforderlichen Regelungen oder Entwicklungen für das Gebäude und die unmittelbare Umgebung gesichert sind.

- Im Laufe des 13. Jahrhundert waren innerhalb der vormaligen freien Landesgemeinden einzelne Familien zu besonderer Macht und Einfluss aufgestiegen. Diese Häuptlingsfamilien errichteten turmförmige wehrhafte Backsteinbauten, die Steinhäuser. Unter veränderten politischen Bedingungen wandelten sich später deren Funktion und Gestalt. .... Von 2010 bis 2011 wurde die erforderliche Sanierung des baufälligen Denkmals durchgeführt. Auf dieser Grundlage soll die alte Häuptlingsburg nun schrittweise als neuer kulturhistorischer Anziehungspunkt und historischer Lern- und Erlebnisort im südlichen Ostfriesland erschlossen werden (aus: Informationen der Ostfriesischen Landschaft).<sup>12</sup>

Abb. 14 „Steinhaus“ Bunderhee



Bildquelle: Foto Anna Stella Bonin, vgh-Stiftung, Denkmalpflege

Das weiter südlich vom „Steinhaus“ geplante kleine Wohngebiet wird in seiner Kubatur der Häuser an den Wohnbaustrukturen im Umgebungsbereich angepasst. Der Bebauungsplan sieht maximal eingeschossige Häuser in offener Bauweise mit einer maximalen Firsthöhe von 9,0 m vor. Es sind nur symmetrisch geneigte Satteldächer mit einer Neigung zwischen 37° und max. 48° zugelassen. In der Gestaltung des Baugebietes kann bei Bedarf vorhandenes Altmaterial (Begrenzungsmauer, Material der Gebäudemauern der Hofstelle) wieder sinnvoll neu eingesetzt werden. Beim Wohngebiet werden des Weiteren Grünflächen mit Pflanzgeboten berücksichtigt, die das Gebiet gegenüber der offenen Landschaft einbinden. Alle prägenden Großbäume innerhalb des Gebietes werden gesichert.

Abb. 15 Wiedernutzung von Altmaterial



Bildquelle: H. Brümmer

Gegenüber den Verkehrsflächen am „Steinhaus“ werden keine Zufahrten für die Wohnhäuser vorgesehen. Eine durchgehende Grünfläche schützt diesen Bereich. Es dürfen nur standortgerechte Hecken gepflanzt werden. In Abstimmung mit den Belangen des Denkmalschutzes wird jedoch auch die Möglichkeit offengehalten, dass hier bei Bedarf und Eignung bestehendes Altmaterial in Form einer Ziegelmauer wiedergenutzt werden könnte.

Archäologische  
Denkmalpflege

Mit Schreiben vom 26.07.2021 teilt der Landkreis Leer (Bodendenkmalpflege) mit, dass das Plangebiet eine archäologische Verdachtsfläche ist. Aufgrund der historischen Siedlungsgeschichte sei im gesamten Planbereich mit weiteren archäologischen Funden zu rechnen. Es sei von einem grundsätzlichen Denkmalverdacht auszugehen. Deshalb sind die jeweiligen geplanten Bauvorhaben nach § 13 NDSchG denkmalrechtlich genehmigungspflichtig und archäologisch zu begleiten.<sup>13</sup> Ein entsprechender Hinweis ist auf dem Plan eingetragen.

Es liegt auch eine magnetische Prospektion (2017) für die Ostfriesische Landschaft vor, die Fachinformationen enthält. Mit Schreiben vom 20.07.2021 teilt deshalb auch die Ostfriesische Landschaft mit, dass infolge vorhandener möglicher untertägiger Bodendenkmäler zuvor eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde bei Erdarbeiten erforderlich ist. 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, das 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.

Auf der Planzeichnung ist folgender Hinweis vorhanden: Das Plangebiet ist eine archäologische Verdachtsfläche. Innerhalb des Plangebietes sind die Erdarbeiten zu den jeweiligen geplanten Bauvorhaben nach § 13 NDSchG denkmalrechtlich genehmigungspflichtig und archäologisch zu begleiten.

## Ortsbild

Mit den oben dargelegten Sicherungen und Weiterentwicklung der Denkmäler sind positive Effekte für das Ortsbild in Bunderhee zu erwarten. Auch die Entfernung einer abgängigen und nicht mehr nutzbaren Hofstelle (Elias) im Süden für die Entwicklung eines kleinen Wohngebietes wird Verbesserungen für das Ortsbild im Umgebungsbereich des „Steinhauses“ bringen.

Freie Sichtachse  
„Steinhaus“

Wesentlich für die Belange des Denkmalschutzes und des Ortsbildes ist, dass zugleich mit der Entwicklung des Wohngebietes eine **neue Sichtachse** von der *Steinhausstraße* mit Blick auf das Denkmal des „Steinhauses“ berücksichtigt wird. Das „Steinhaus“ erfährt damit eine hervorgehobene Stellung und Wahrnehmung. Die im geplanten Wohngebiet befindlichen großen prägenden Altbäume bleiben dennoch (bis auf zwei Exemplare) erhalten, denn der Entwurf der Erschließung und der Grundstückszuschnitte sind explizit auf den Erhalt der Bäume ausgerichtet.

Abb. 16 Freie Sichtachse auf das „Steinhaus“



13 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517) sowie die Änderung vom 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 135)

Zur Anbindung des Wohngebietes an die *Steinhausstraße* werden die vorhandenen Verkehrsflächen südlich des „Steinhauses“ genutzt werden. Es entspricht ortsgestalterischen Zielen und einem Nachhaltigkeitsgrundsatz, dass die vorhandene große – sowohl für das „Steinhaus“ als auch die weiter westlich liegenden landwirtschaftlichen Flächen – ohnehin notwendige Verkehrsfläche für die Erschließung einiger weniger Häuser mitgenutzt wird. Auch dies dient dem Ortsbild.

Die Erschließung der ersten Baureihe nach dem Steinhaus erfolgt jedoch explizit aus dem Süden von der Planstraße aus. Zum Steinhaus hin wird als Abgrenzung und unter Wahrung der vorgetragenen denkmalpflegerischen Belange eine durchgehende Grünfläche vorgesehen.

### 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.

- 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 eines allgemeinen Wohngebietes die erstmalige Inanspruchnahme einer landwirtschaftlichen Fläche ermöglicht. Die bislang bereits genutzten Flächen werden als Mischgebiet, Grünflächen sowie als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. In diesen Bestandsgebieten ergeben sich bezogen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen keine Änderungen, sondern in Teilen der historischen Gartenanlage und auch des „Steinhauses“ weitere Verbesserungen.

**Tiere** – Die südlich im Plangebiet gelegenen landwirtschaftlichen Flächen dienen derzeit als Nahrungshabitate für die Avifauna und Fledermäuse. Der Verlust kann mit der angrenzenden Agrarlandschaft jedoch ausgeglichen werden. Die Eingriffe sind hier nicht erheblich. Bezogen auf den möglichen Abriss der verfallenen Hofstelle (Hof Elias) zugunsten eines kleinen Wohngebietes ist die vom Landkreis Leer angeregte Untersuchung auf Fledermaushabitate erfolgt. Es konnten keine eindeutigen Anzeichen für Fledermausquartiere gefunden werden. Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist damit im Falle eines Abrisses des Gebäudebestandes nach Datenlage kein Konfliktpotenzial gegeben.<sup>14</sup>

**Pflanzen** – Im Bereich des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes ergeben sich nun statt Acker- und ehemaligen Hofflächen auch Hausgärten. Diese können im Vergleich zu landwirtschaftlichen Flächen auch häufig ökologisch höherwertige Strukturen und neue Habitate für Pflanzen ausbilden. Die Artenvielfalt kann ebenfalls höher werden.

Im Geltungsbereich wachsen **Bäume** verschiedener Arten:

- Im Bereich der historischen Gartenanlage sind mit der Festsetzung als öffentliche Grünfläche und vor dem Hintergrund der denkmalpflegerischen Belange die zahlreichen prägenden Altbäume ohnehin geschützt. Eine gesonderte Einmessung ist hier nicht erfolgt und auch nicht erforderlich.
- Auch im Areal des denkmalgeschützten „Steinhauses“ mit der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche ist eine gesonderte Einmessung oder Festsetzung von Bäumen nicht erfolgt. Mit Schreiben vom 26.07.2021 regt der Landkreis Leer an, die Nachpflanzungen der Linden vor dem „Steinhaus“ wegen ihres prägenden Charakters festzusetzen. Es handelt sich um insgesamt 6 Linden (siehe auch die Abb. 14). Für eine gesonderte Einmessung und auch

Festsetzung im Plan wird seitens der Gemeinde kein Erfordernis gesehen. Es handelt sich um Bäume innerhalb einer Gemeinbedarfsfläche. Die öffentlichen Belange der Denkmalpflege sind in diesem Bereich herausragend, was zur Nachpflanzung dieser jungen Linden geführt hat. Die weitere gestalterische Entwicklung des „Steinhauses“ soll weiterhin auf Basis der denkmalpflegerischen Einschätzungen bezogen auf Größe sowie Anzahl der begleitend errichteten Bäume erfolgen. Eine starre städtebauliche Festlegung der Baumstandorte wird deshalb gerade nicht vorgenommen.

- Eine Vielzahl prägender Altbäume findet sich im südlichen Plangebiet im Bereich des geplanten allgemeinen Wohngebietes. Diese Bäume werden - bis auf zwei Ausnahmen - durch Festsetzungen im Bebauungsplan erhalten (siehe dazu die Darlegungen im Umweltbericht). Ein Ahorn sowie eine Kastanie können nicht erhalten werden, hier wird das Erfordernis einer Grundstücksnutzung und Erschließung höher gewichtet, als der naturschutzfachliche Belang.

Die Festsetzungen sehen im Bereich des geplanten Wohngebietes ein randliches Pflanzgebot auf privaten Grünflächen vor. Je angefangenen 10 m ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Zu wählen ist aus der Liste standortgerechter Bäume und alter Obstsorten in den textlichen Festsetzungen. Die zu pflanzenden Bäume sind dauerhaft fachgerecht zu unterhalten, Abgänge sind zu ersetzen. Die Altbäume können der Avifauna und Fledermäusen weiterhin Fortpflanzungs- und Ruhestätten bieten. Mit Schreiben vom 26.07.2021 weist der Landkreis Leer darauf hin, dass sich derartige Anpflanz-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. Dies hat die Gemeinde in ihre Abwägung eingestellt. Es handelt sich bei der Entwicklung der Wohnbaufläche jedoch um einen Vorhabenträger und insoweit geht die Gemeinde von der zielgerichteten Umsetzung und Beachtung der getroffenen Festsetzung zu randlichen Pflanzgeboten aus. Die Pflanzgebote sind verbindliche Festsetzungen des B-Plans und werden dem Vorhabenträger in einem städtebaulichen Vertrag zur Prüfung der Umsetzung und Wirksamkeit der Maßnahmen zugeordnet.

- Zusätzlich werden weitere öffentliche und private Grünflächen ausgewiesen, die zum Großteil bereits zum jetzigen Zeitpunkt begrünt sind und dauerhaft mit der Festsetzung erhalten werden.

#### Artenschutz

Im Plangebiet werden nach derzeitiger Datenlage keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände berührt.

#### Schutzgut Fläche

Die Gemeinde Bunde ist bemüht, die erstmalige Inanspruchnahme unbebauter Flächen weitgehend zu minimieren. Um im maßvollen 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. Eine erforderliche Kompensation findet hier im Flächenpool Wynhamsterkolk der Gemeinde Bunde statt. Die Nutzungen in den anderen Teilen des Änderungsbereiches bleiben überwiegend gleich, da Gebäude bereits bestehen und Grünanlagen erhalten bleiben. Hier entstehen eher Verbesserungen, denn Verschlechterungen der bestehenden Situation.

#### Schutzgüter Boden / Wasser

Infolge der Planung sind aufgrund von Bebauung und Versiegelung in den Wohngebieten 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. Um die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu minimieren, wird das anfallende Oberflächenwasser im Gebiet zurückgehalten, soweit als möglich versickert und nur gedrosselt der Vorflut zugeführt.

#### Schutzgüter Luft / Klima

Die Aufstellung des Bebauungsplans bereitet im Süden des Geltungsbereichs die wohnbauliche Entwicklung landwirtschaftlich genutzter Flächen vor. Jede Form von Bebauung und Versiegelung

kann z. B. lokal höhere Lufttemperaturen sowie veränderte Windströme entstehen lassen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung können Festsetzungen getroffen werden, um entsprechende Folgen abzumindern. Im Plangebiet werden zu erhaltende Altbäume und Grünflächen festgesetzt. Diese können die negativen Wirkungen auf Luft und Klima mindern und zu einer Senkung der Konzentrationen von Stickoxiden, Kohlenmonoxid und anderen Schadstoffen beitragen. So sorgen sie für saubere Luft. Schattenwerfende Bäume verringern zudem die sommerlichen Aufheizungseffekte.

Schutzgut  
Landschaftsbild

Durch die Neuplanung des allgemeinen Wohngebiets werden keine wichtigen Sichtachsen zerstört. Eine Sichtachse mit Blick auf das bedeutende Bauwerk des „Steinhauses“ wird im Zuge der Planung neu geschaffen. Die geplanten Anpflanzungen von standortgerechten und heimischen Baumarten in den Randbereichen des Geltungsbereiches tragen zur landschaftlichen Einbindung bei. Insgesamt fallen die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild gering aus und werden als nicht erheblich eingestuft.

Vermeidung,  
Minimierung,  
Ausgleich / Ersatz

In der Planung wurden entsprechend den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Bunde eine Vielzahl von Sicherungs-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bezogen auf die Belange von Natur und Landschaft berücksichtigt. Im Vergleich der Wertigkeiten vor und nach dem Eingriff ergibt sich gemäß den Ergebnissen des Umweltberichts dennoch auf Bebauungsplanebene ein Wertdefizit von rd. - 2.578 Wertpunkten. Dieses Wertedefizit wird im „Kompensations-Flächenpool Wynhamsterkolk“ der Gemeinde Bunde ausgeglichen. Die naturschutzfachlich gebotene Kompensation für das vorliegende Plangebiet steht mit den Aufwertungszielen des Flächenpools Wynhamsterkolk (großflächige Grünlandentwicklung) in rd. 7km Entfernung in voller Übereinstimmung. Es wird nicht für zielführend erachtet, ein verbleibendes relativ geringes Wertedefizit durch die Festsetzung von eigenen Kompensationsmaßnahmen zu regeln.

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

Der Geltungsbereich berührt keine überörtlichen Schutzgebiete.

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

Das Plangebiet hält einen ausreichenden Abstand zu umliegenden Hofstellen; die Geruchsbelastung ist nicht erheblich.

Die *Steinhausstraße* grenzt im Westen an den Geltungsbereich. Aufgrund von Überschreitungen zulässiger Orientierungswerte werden passive Schallschutzmaßnahmen definiert, sodass erhebliche Belastungen für den Menschen vermieden werden.

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

Baudenkmale innerhalb des Geltungsbereichs werden erhalten und in der Planzeichnung als Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, nachrichtlich gekennzeichnet. In der Planzeichnung ist auch ein Hinweis auf den Umgang mit archäologischen Bodenfunden und die erforderlichen Vorab-Genehmigungen bei Bodenarbeiten verzeichnet. Es ist jeweils 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 Festsetzungen eines allgemeinen Wohngebietes, eines Mischgebietes, öffentlichen und privaten Grünflächen sowie einer Gemeinbedarfsfläche bereitet das Entstehen nutzungstypischer Emissionen vor, die 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, die dortigen aufgezeigten Wertigkeiten und Ziele stehen der Planung nicht entgegen. 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 Geltungsbereich 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 den Festsetzungen eines allgemeinen Wohngebietes, eines Mischgebietes, öffentlichen und privaten Grünflächen sowie einer Gemeinbedarfsfläche werden keine Bauvorhaben vorbereitet, die ein besonderes Risikopotenzial bezüglich schwerer Unfälle oder Katastrophen bergen. Im Umfeld sind keine Betriebe oder Einrichtungen bekannt, von denen besondere oder erhebliche Gefahren ausgehen können.

### 3.8 Belange des Klimaschutzes, der Anpassung an den Klimawandel (§ 1a Abs. 5 BauGB)

Die Belange des Klimaschutzes wurden in die Abwägung eingestellt. 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 gesamt-klimatisch auswirken, z. B. durch Energieverbrauch oder Ressourceneinsatz.

Mit der Planaufstellung werden jedoch wesentlich vorhandene Grünstrukturen (historische Gartenanlage, Freiräume des „Steinhauses“) und insbesondere Altbaumbestände weiterhin gesichert. Die Oberflächenentwässerung wird so vorgesehen, dass durch eine Rückhaltung im Gebiet und nur gedrosselte Zuführung zur Vorflut keine wesentlich nachteiligen Entwicklungen zu erwarten sind. Die Grundstückseinfriedungen sind mit standortheimischen Hecken vorzunehmen. Die Anlage von sog. Schottergärten ist ausgeschlossen. Mit einer Neubebauung ist regelmäßig auch die Umsetzung hoher neuer energetischer Standards verbunden.

### 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)^

#### Privat Eigentum

Zur planungsrechtlichen Beordnung der Raumes wurde auch das westlich der *Steinhausstraße* gelegene Wohnhaus und der öffentliche Gemeindestraßenstummel (Flurstück 5/1) in das Plangebiet einbezogen. Der beide Nutzungen erst ermöglichende Entwurf des Bebauungsplans Nr. 03.10 „Eichenstraße Ost/Steinhausstraße“ konnte seinerzeit nicht in Kraft gesetzt werden, so dass hier bauleitplanerischer Handlungsbedarf besteht.

Für das mit dem Wohngebäude bebaute einbezogene Areal, das bisher dem Außenbereich zuzuordnen ist, ergeben sich mit der nun geplanten Festsetzung der Nutzungsart und des -katalogs „Mischgebiet“, § 6 BauNVO, gegenüber den beschränkten Nutzungsmöglichkeiten des Regimes des § 35 Baugesetzbuch deutlich verbesserte baurechtliche Optionen.

Für die Bodennutzung der umliegenden Fläche oder dortige ggf. nach § 35 (1) Nr. 1 BauGB privilegierte landwirtschaftliche Vorhaben, sofern diese mit dem Umgebungsschutz der bedeutsamen gegenüberliegenden Baudenkmale in Einklang stehen, ergeben sich aus Sicht der Gemeinde durch die vorliegende Planung keine offensichtlichen Nachteile. Der durch die gewerbliche Nutzung des gegenüberliegenden Hofes Tammen hinzutretende Verkehr dürfte gegenüber dem Durchgangsverkehr auf der Landesstraße 16 (Steinhausstraße) von untergeordneter Bedeutung sein. Von den beim Hof Tammen vorgesehenen 38 Stellplätzen liegen 21 hinter und 17 neben dem Hofgebäude.

#### Wirtschaft

Für die gewerbliche Wirtschaft in Bunde werden mit der Flächenentwicklung positive Effekte (Bauwirtschaft, Tourismus) erwartet. Insbesondere die Wiedernutzung und Restaurierung des denkmalgeschützten Hofes Tammen im Norden des Plangebietes als gastronomische Einrichtung kann zu einer wirtschaftlichen Belebung im Ort beitragen.

#### Landwirtschaft

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 gegeben ist. Auch die Entwicklung umliegender Hofstellen wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die vorfindlichen Geruchseinwirkungen im Plangebiet durch die Hofstellen liegen weit unter den zulässigen Immissionsgrenzwerten (siehe auch Kapitel 3.1).

#### Forstwirtschaft

Die Belange sind nicht berührt.

#### Infrastruktur

Besondere neue Infrastrukturerfordernisse ergeben sich mit der Planung nicht. Die Entwicklung einer kleinen Wohnbaufläche mit rd. 15 Bauplätzen löst keine neuen infrastrukturellen Erfordernisse für die Gemeinde Bunde aus.

#### Technische Ver- und Entsorgung

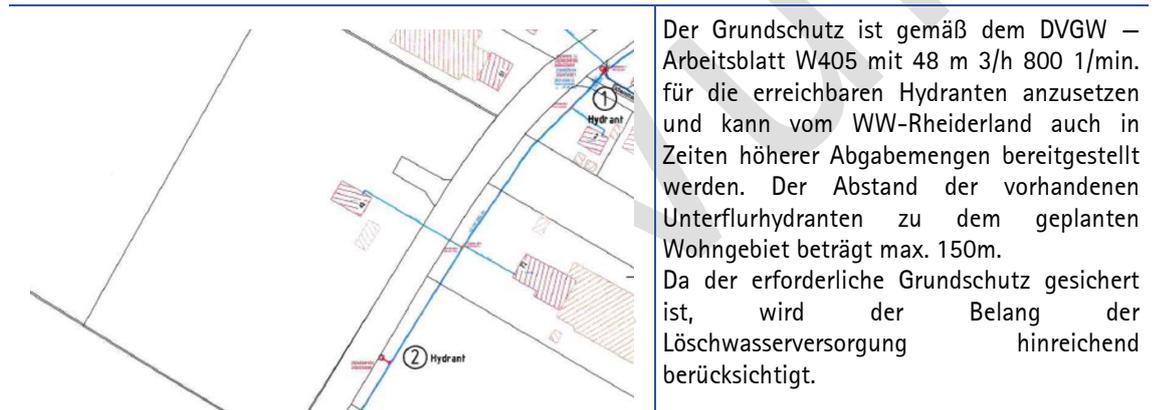
Die technische Ver- und Entsorgung der Flächen (Wasser, Strom, Gas, Telekommunikation) kann infolge der Lage an der *Steinhausstraße* durch die Versorgungsträger durch einen Ausbau ihrer Netze sichergestellt werden:

- Die **Strom** wird durch Energieversorgungsunternehmen sichergestellt.
- Ggf. werden keine neuen **Gas**leitungen mehr im Gebiet durch die EWE verlegt. Es bestehen jedoch Möglichkeiten für den Vorhabenträger die Wärmeversorgung z.B. durch Wärmepumpen, Wärmetauscher oder vergleichbare Systeme sicherzustellen. Ein besonderer Platzbedarf im Gebiet ist hierfür nicht bekannt.
- Die **Wasserversorgung** des Plangebietes ist durch Anschluss an das Netz des Wasserversorgungsverbandes Rheiderland gesichert. Mit Schreiben vom 16.07.2021 teilt der Wasserversorgungsverband Rheiderland mit, dass parallel zur Landesstraße eine Haupttrinkwasserleitung DN 200 zur Versorgung des nördlichen Gemeindegebietes auf Privatgrund verläuft. Diese Leitung darf nicht überbaut werden. Da die Leitung nach Kenntnisstand innerhalb der Bauverbotszone von 20 m der Landesstraße verlegt ist, ist eine

Überbauung im Zuge der Planungen ohnehin ausgeschlossen. Es werden auch keine zusätzlichen Privatzufahrten zum Gebiet entwickelt.

- **Brandschutz** - Mit Schreiben vom 16.07.2021 teilt der Wasserversorgungsverband Rheiderland mit, dass das örtliche Versorgungsnetz für die Dauer der Messung folgende Werte aufweist (07/2021): Messstelle M1 112 m<sup>3</sup>/h M2 121 m<sup>3</sup>/h M3 111 m<sup>3</sup>/h. Die Einzelentnahmemengen an den Unterflurhydranten (Messpunkte) sind an den Tagen mit einer normalen Versorgungssituation der öffentlichen Trinkwasserversorgung recht leistungsfähig und erreichen im Einzelbetrieb je Hydranten bis zu 121 m<sup>3</sup>/h entsprechend rd. 2010 l/min. Für die gemessene Löschwassermenge übernimmt der Wasserversorgungsverband Rheiderland keine haftungsrechtliche Garantie, da sich die Druckverluste in den Spitzenlastzeiten - bezogen auf die Tagesmenge und insbesondere in Zeiten höherer Abgabemengen, z. B. im Sommer mit langer Trockenheit und hohen Temperaturen – sehr stark erhöhen und die zur Verfügung stehende Menge stark reduziert wird. Mit steigender Verbrauchsmenge erhöhen sich die Rohrreibungsverluste in einem quadratischen Verhältnis, so dass beim gleichzeitigen Betrieb mehrerer Hydranten im weit verzweigten Rohrnetz des WWV-Rheiderland wesentlich ungünstigere Betriebsbedingungen in dem betreffenden Gebiet vorhanden sein werden. Aus diesem Grund und aus der Erfahrung, dass Brandfälle relativ häufig in Zeiten großer Trockenheit, z. B. nach einem Blitzschlag entstehen können, sei nur ein sicherer Grundschutz durch die Rohrleitung der öffentlichen Trinkwasserversorgung gewährleistet.

Abb. 17 Lage der Hydranten (Schreiben des Wasserversorgungsverbandes Rheiderland, 16.07.2021)



- Die erforderliche Versorgung mit **Telekommunikationsleitungen** erfolgt über die entsprechenden privaten Anbieter. Entgegen dem Vorschlag der Telekom (Schreiben vom 27.07.2021) besteht auf Ebene der gemeindlichen Bauleitplanung kein Erfordernis, die Festlegungen des § 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetz aufzunehmen. Danach sollen neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten ausgestattet sein. Im Telekommunikationsgesetz steht jedoch explizit, dass Einfamilienhäuser, Baudenkmäler, Ferienhäuser ... nicht unter die Regelungen des § 77k Abs. 4 TKG fallen.
- Das anfallende Schmutz- und Regenwasser wird nach dem Trennsystem abgeleitet. Das Plangebiet ist in den Bereichen des „Steinhauses“, des Hofes Tammen und der ehemaligen südlichen Hofstelle (Elias) bereits an die **Schmutzwasserkanalisation** angeschlossen. Für das neu geplante Wohngebiet erfolgt ebenfalls ein Anschluss. Das anfallende Schmutzwasser wird über Grundleitungen gesammelt und in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet. Die Aufnahmekapazität seitens der kommunalen Abwasserreinigungsanlage ist seitens der Gemeinde gewährleistet.
- Die **Müllbeseitigung** erfolgt durch den Landkreis.

- Zur **Oberflächenentwässerung** siehe Kapitel 3.13.

Rohstoff-  
wirtschaft

Die Belange der Rohstoffwirtschaft sind nicht berührt.

Altlasten

Es sind keine Verdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereichs bekannt. Eine Zeitzeugenbefragung des ehemaligen Eigentümers wurde der Unteren Bodenschutzbehörde übermittelt. Ggfs. wurden von der im Laufe der Zeit umgebauten Hofstelle (anno 1705) auf dem Grundstück *Steinhausstraße* 60 (Hof Elias) Umfassungsmauern als Gründung im Boden belassen.<sup>15</sup> Sonstige Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor.

Leitungsträger

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie weist mit Schreiben vom 30.06.2021 darauf hin, dass nördlich des Plangebietes (außerhalb) Erdgastransportleitungen verlaufen. Mit Schreiben vom 08.07.2021 weist auch die Gasunie auf diese Leitungen ihres Unternehmens hin. Dabei ist der zuständige Leitungsbetrieb der Gasunie bereits über Arbeiten im Näherungsbereich ab ca. 50 m zur Erdgastransportleitung bzw. zum Kabel zu informieren.

Es sind nachfolgende Leitungen betroffen:

Abb. 18 Gashochdruckleitungen, die nördlich des Plangebiets verlaufen, Unterlage der Gasunie, 08.07.2021

Erdgastransportleitung(en) / Kabel	Durchmesser in mm	Schutzstreifen in m	Begleitkabel	Bestandsplan Nr.
ETL 0014.011.200 T-Abs. Bunder Tief - Folmhusen	600	12,00	ja	BP 5, BP 6
ETL 0048.000.101 M-Abs. Oude Statenzijl - Ems West	750	10,00	nein	BP 5, BP 6

Es wird auf hierzu die Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer und auf die Einhaltung der Schutzbestimmungen der Leitungsbetreiber hingewiesen. Durch frühzeitige Beteiligung und Koordination können die Arbeiten bei Bedarf effizient für alle Baubeteiligten umgesetzt werden. Da die Leitungen außerhalb des Plangebietes in größerem Abstand verlaufen, stehen die Belange des Leitungsbetreibers der Planung nicht grundsätzlich entgegen. Ein Hinweis auf die Beachtung der Schutzanweisungen ist auf dem Plan enthalten.

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

Externe  
Anbindung

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 dieser Landesstraße sind mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsmenge von etwa 1.924 Kfz/24h im Bereich des Plangebietes eher 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 können zu einem in Phasen erhöhten verkehrlichen Aufkommen führen. Dieses erhöhte Aufkommen steht der Planung jedoch nicht grundsätzlich entgegen.

Es werden im Plangebiet drei öffentliche Anbindungspunkte an die L 16 ausgewiesen (Mischgebiet westlich der Landesstraße, Hof Tammen Mischgebiet östlich der Landesstraße sowie das allgemeine Wohngebiet), wobei die vorhandenen Verbindungen genutzt werden. Es entfällt sogar eine Zufahrt

<sup>15</sup> Vom ehemaligen Besitzer liegt hierzu folgende Auskunft vor: Die ehemalige Scheune trug im sog. Ankerbalken die Inschrift Anno 1705, sie wurde vom Holländer Johannes van Heteren errichtet. Anfang 1900 wurde die Scheune um ein Gulfelement erweitert (ehemaliger Pferdestall, dadurch erkennbar, dass der letzte Querbalken nicht aus Eiche bestand). In dieser Zeit hat auch wohl das Vordergebäude einen zusätzlichen Klinker erhalten. Die Scheune wurde beim Abtrag weiterverwendet wobei die Umfassungsmauern in ca. 1 m Höhe stehengeblieben sind. Hierdurch sind die ehemaligen Umriss heute noch erkennbar. Ein Teil des Ständerwerks ist vermutlich in einer Kirche im Mindener Raum integriert worden.

zu einer ehemaligen Hofstelle im südlichen Plangebiet (*Steinhausstraße* 60) durch die Neuanlage einer Planstraße, die von der bestehende Zufahrt des „Steinhauses“ abgeht.

Abb. 19 Verkehrsflächen im Plangebiet



Für die Anbindung des Hofes Tammen an die *Steinhausstraße* wurden die Unterlagen berücksichtigt, die beim NLStBV eingereicht wurden. Die Zustimmung erfolgte am 09.12.2021 unter Vorbehalt. Eine Umsetzung der Maßnahme darf erst erfolgen, wenn die Einmündung am „Steinhaus“ ebenfalls hinsichtlich der erforderlichen Schleppkurven überprüft und berücksichtigt wurde<sup>16</sup>. Die Zustimmung der NLStBV zur überarbeiteten Planung erfolgt am 14.11.2022. Der Bebauungsplan berücksichtigt aufgeweitete Verkehrsflächen, so dass die Belange der Straßenbaubehörde im Ausbau Berücksichtigung finden.

#### Gemeindestraße

Für die Gemeindestraßenanbindung an der Westseite der L 16 (Mischgebiet) wurde in früheren Jahren bereits eine Vereinbarung mit der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr geschlossen. Gleiches wird für den Bereich des östlich gelegenen Mischgebietes (Hof Tammen) vorgesehen. Es entsteht so eine kreuzungsgleiche Anbindung.

Für die geänderte Planung der Anbindung südlich des „Steinhauses“ ist die Vereinbarung entsprechend anzupassen.

Abb. 20 Anbindung des Hofes Tammen an die L16 / Unterlagen vom 11/2021, erstellt durch IST, Schortens

**Sichtdreiecke**

Bei einem Tempo von 70 km/h außerorts beträgt die Schenkellänge in der anbaufreien Hauptverkehrsstraße und bei 0 % Straßenneigung je Blickrichtung 110 m (Anlage 8 der Rast 06, Abschnitt 3.9.3 Sichtfelder). Diese erforderlichen **Sichtdreiecke** (Schenkellänge 110 m) in beide Richtungen auf der Landesstraße (Tempo 70 km/h) sind im Plan berücksichtigt. Sie sind gemäß Hinweis auf dem Plan von sichtbehindernden Bepflanzungen freizuhalten.

**Bauverbotszone**

Die erforderliche **Bauverbotszone** von 20 m (gemessen ab Fahrbahnkante) entlang der L16 wird mit der Lage der Baugrenzen berücksichtigt. Die Bauverbotszone ist nachrichtlich im Plan vermerkt. Eine zusätzliche Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, wie im Schreiben der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 07.07.2021 vorgeschlagen, wird für das MI westlich der L 16 und die Gemeinbedarfsfläche berücksichtigt. Für die angrenzenden öffentlichen und privaten Grünflächen ist sie nicht erforderlich. Hier ist die Errichtung von Nebenanlagen oder Garagen ohnehin ausgeschlossen.

**Zu- und Abfahrtsverbot**

Das Plangebiet befindet sich beidseitig der Landesstraße 16 außerhalb einer geschlossenen Ortschaft. Entlang der *Steinhausstraße* (L 16) wird deshalb entsprechend der Maßgabe der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr für das Mischgebiet und die Gemeinbedarfsfläche ein **Zu- und Abfahrtsverbot** berücksichtigt.

**Interne Erschließung**

Für das neu geplante Wohngebiet wird eine innenliegende **Planstraße** zur Erschließung mit einem Profil von 6,5 m vorgesehen. Sie mündet in einem Wendeplatz von insgesamt 23 m Durchmesser. Damit ist z.B. für Müllfahrzeuge eine ordnungsgemäße Wendemöglichkeit gegeben.

**Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Die Zufahrt für den landwirtschaftlichen Verkehr sowie die erforderliche Gewässerunterhaltung auf die weiter östlich vom Plangebiet liegenden Freiflächen erfolgt weiterhin über die bestehenden Zufahrten. Zur dauerhaften Sicherstellung wurden hier **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** im Plan berücksichtigt (GFL 1 und GFL 2). Es werden bewusst Leitungsrechte mitberücksichtigt, da erforderliche Leitungserfordernisse, z.B. für Entwässerungen, nicht ausgeschlossen werden sollen.

### 3.11 Belange des Militärs, des Zivilschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB)

**Militär**

Militärische Belange werden nicht berührt.

**Rüstungsalasten**

Es liegen keine Hinweise auf eine Bombardierung innerhalb des Planungsbereichs vor. Kampfmittelfunde sind nicht bekannt. Auch im Rahmen der denkmalrechtlichen Erhebungen haben sich nach Wissen der Gemeinde keine Hinweise auf Rüstungsalasten ergeben.

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. Dem Vorhabenträger wird vor Umsetzung der Baustraße / Planstraße im allgemeinen Wohngebiet eine Luftbildauswertung zu Rüstungsaltslasten empfohlen.

### 3.12 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte

(§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Es existieren keine städtebaulichen Konzepte der Gemeinde, 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)

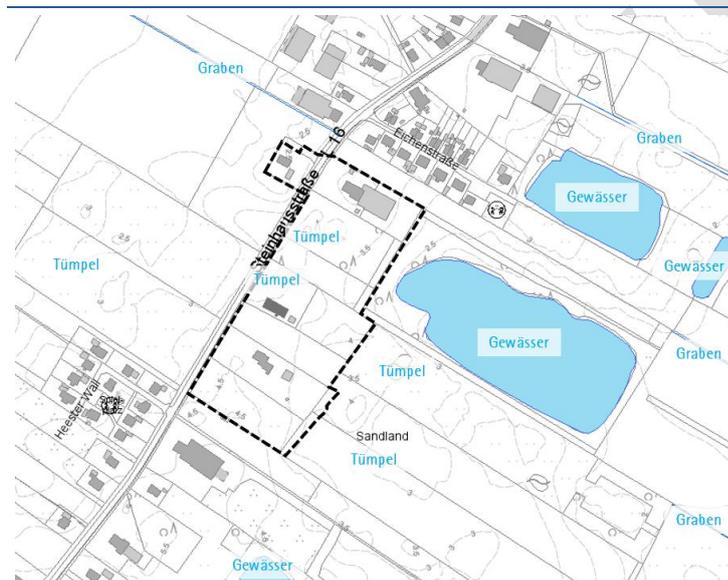
Hochwasser

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Schutzbereiches.

Gewässer

Im Geltungsbereich des Plangebietes sind nur zwei Tümpel im Bereich der historischen Gartenanlage vorhanden. Sie werden durch die Planung nicht verändert.

Abb. 2 Lage der Tümpel, Gewässer und Gräben im und um das Plangebiet



Eigene Darstellung auf Kartengrundlage LGLN 2021

Im näheren Umkreis des Plangebiets sind zwei größere Gewässer mit Größen von rd. 28.000 m<sup>2</sup> und rd. 11.000 m<sup>2</sup> vorhanden.

Mehrere Tümpel befinden sich auf den angrenzenden Grünlandflächen. Auch Gräben sind in der näheren Umgebung des Plangebiets vorhanden.

Oberflächen-  
entwässerung

Für die erforderliche Oberflächenentwässerung werden seitens des Landkreises als untere Wasserbehörde mit Schreiben vom 26.07.2021 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 nach Empfehlung des Landkreises 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 zukünftige Unterhaltung dieser Gewässer ist sicherzustellen, Räumstreifen für die Unterhaltung sind vorzusehen. Die Satzung der Sielacht Rheiderland § 6 „Beschränkungen des Grundeigentums und besondere Pflichten der Mitglieder“ ist zu beachten.

**Bestandsgebiete** – Von der Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes mit insgesamt rd. 44.600 m<sup>2</sup> werden derzeit bereits 34.900 m<sup>2</sup> mit Bauten (Wohnhaus, Hof Tammen, „Steinhaus“) Verkehrsflächen (*Steinhausstraße*, Erschließungsstraße zum „Steinhaus“) sowie öffentlichen und privaten Grünflächen (Historische Gartenanlage) genutzt. Hier ist die Oberflächenentwässerung bereits geregelt und erfordert keine Berücksichtigung in der vorliegenden Bebauungsplanung. Für den Bereich des Hofes Tammen (Mischgebiet östlich der *Steinhausstraße*) liegt im Zuge des durchgeführten Baugenehmigungsverfahrens für die dort durchgeführte Sanierung mit Datum vom 15. 2. 2022 ein Antrag auf wasserbehördliche Erlaubnis zur Einleitung und Versickerung des dort anfallenden Oberflächenwassers in einem auf dem Gelände der ostfriesischen Landschaft vorhandenen Versickerungsteich bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Leer vor. Einer wasserbehördlichen Erlaubnis für die Einleitung bedurfte es nicht. Einbezogen in dieses Konzept ist auch der dem Hof Tammen gegenüberliegende Bereich eines Wohnhauses.

**Neues Wohngebiet** – Für das geplante Wohngebiet (WA) ist jedoch die Oberflächenentwässerung in Verbindung mit dem vorliegenden Bebauungsplan neu zu regeln. Es liegt sowohl ein Prüfbericht zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes vor<sup>17</sup>, als auch ein Überflutungsnachweis für den Bereich *Steinhausstraße* 60 in Bunderhee<sup>18</sup>.

Betrachtet wurde jeweils der Bereich, der als Wohngebiet entwickelt werden soll. Bei einer Rammkernsondierung am 22.02.2022 wurde an der Oberfläche ein sandiger, durchlässiger Oberboden mit einer mittleren Schichtmächtigkeit von 0,5 m erbohrt. Unterhalb dieses Oberboden folgen ebenfalls durchlässige fluviatile Sande. Allerdings liegt der Bemessungswasserstand bei 0,4 m unter Geländeoberkante (GOK), so dass eine freie Sickerstrecke von 1,0 m nicht gewährleistet ist. Aufgrund dieser ungünstigen Grundwasserverhältnisse wird festgestellt, dass eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser technisch nicht sinnvoll bzw. möglich ist. Einzig am nordöstlichen Rand des Gebietes liegen die Grundwasserstände tiefer. Nur hier wäre die oberflächennahe Versickerung in Form einer Muldenversickerung denkbar.

Das Konzept<sup>19</sup>, bei dem die Festlegung aller technischen Grunddaten in Abstimmung mit der Gemeinde und dem Landkreis erfolgt ist, sieht folgende Lösung vor: Der gesamte Oberflächenabfluss aus dem Wohngebiet wird über eine neu zu verlegende Regenwasserkanalisation gefasst. Das Wasser wird dann einem südöstlich – außerhalb des Plangebietes liegenden und neu zu erstellendem – Regenwasserrückhaltegraben zugeleitet. Das erforderliche Rückhaltevolumen wurden mit rd. 190 m<sup>3</sup> errechnet<sup>20</sup>. Aus diesem Regenwasserrückhaltegraben wird das Wasser dann bei entsprechenden Grundwasserständen versickert und des Weiteren auf den Meliorationsabfluss gedrosselt über einen rd. 500 m langen, neu zu erstellenden Entwässerungsgraben III. Ordnung in die weiter Hauptvorflut eingeleitet. Die Hauptvorflut ist der Steinhausgraben, Gewässer II. Ordnung, Nr. 110/104 der Sielacht Rheiderland. Die Einleitungsstelle in das Gewässer II. Ordnung befindet sich gemäß UTM Koordination bei Ost 386.113 und Nord 5.895.200.

17 Prüfbericht, Versickerungsfähigkeit, Überflutungsnachweis, Steinhausstraße 60, Bunderhee, BP 03.11, erstellt durch GEONOVO GmbH, Leer, 08.03.2022

18 Bebauungsplangebiet Nr. 03.11 „Steinhaus und Umgebung“ Technische Berechnungen, Entwurf, Kremer-Klärgesellschaft

19 ebenda

20 Ebenda Seite 10 der technischen Berechnungen

Alle für diese Entwässerungslösung notwendigen Flächen befinden sich im Eigentum des Antragstellers und insoweit ist die Umsetzung der Maßnahme auch gesichert. Eine wasserrechtliche Genehmigungsplanung wird dem Landkreis vom Vorhabenträger vorgelegt.

Die bei der Umsetzung des Konzeptes und bei der Erstellung der erforderlichen Rückhaltegräben anfallenden Bodenmengen sind im Entwässerungskonzept bestimmt. Es fallen danach 700 m<sup>3</sup> Mutterboden und 850 m<sup>3</sup> Feinsand an. Diese Mengen verbleiben im Plangebiet und werden dort wieder in Seitenräumen, Gartenbereichen, oder beim Verfüllen von Rohrgräben etc. wieder verwendet.

### 3.14 Belange von Flüchtlingen, von Asylsuchenden (§ 1 Abs. 6 Nr.13 BauGB)

Es werden keine Regelungen für die Schaffung von z. B. Flüchtlingsunterkünften oder vergleichbaren Einrichtungen getroffen; auch sind im Plangebiet keine konkreten Projekte vorgesehen. Dennoch kann die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen, wie sie mit dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet getroffen wird, immer einen indirekten Beitrag zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylsuchenden leisten. So entlastet die Schaffung neuer Baugrundstücke den (Miet-) Wohnungsmarkt der Gemeinde, was sich wiederum positiv auf das Marktsegment von eher günstigen Wohnungen auswirkt.

### 3.15 Belange der Versorgung mit Grün- und Freiflächen (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB)

Es werden folgende Festsetzungen getroffen bzw. örtliche Bauvorschriften aufgestellt, um die Versorgung mit Grün- und Freiräumen im Plangebiet zu gewährleisten:

- Das gesamte Areal des historischen Gartens und ein Teil des „Steinhaus“areals werden als öffentliche Grünflächen gesichert;
- im Bereich des westlich der L16 gelegenen Mischgebietes und des Wohngebietes werden randlich private Grünflächen festgesetzt, für die zugleich im überwiegenden Bereich ein Anpflanzgebot ausgesprochen wird;
- die Grundflächenzahl (GRZ) wird im allgemeinen Wohngebiet und dem westlich der *Steinhausstraße* gelegenen Mischgebiet auf 0,3 festgesetzt. Eine Überschreitung für Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten wird nur um den Faktor 30 vom Hundert zugelassen. Die übrigen Grundstücksanteile sind somit als unversiegelte Hausgärten zu erhalten, die nach örtlicher Bauvorschrift zu begrünen sind. Schottergärten sind nicht zulässig;
- Grundstücke dürfen ausschließlich mit standortgerechten Hecken eingefasst werden.

Mit den Festsetzungen wird darauf hingewirkt, dass möglichst vielfältige und umfangreiche Maßnahmen zur Gebietsdurchgrünung im Plangebiet umgesetzt werden. Ein noch höherer Anteil innergebietlicher Grünflächen ist in Hinblick auf das verfolgte Planungsziel nicht realisierbar. Die Gemeinde erachtet die getroffenen Festsetzungen jedoch als geeigneten Mittelweg, um ökologische Aspekte (siehe Kapitel 3.7), Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung (siehe Kapitel 3.8) sowie gestalterische städtebauliche Qualitäten mit dem Planziel zu vereinen.

## 4 Inhalte des Bebauungsplans

### 4.1 Art / Maß der baulichen Nutzung / baurechtliche Regelungen

#### Art der baulichen Nutzung

Im nördlichen Plangebiet wird für den vorhandenen Baubestand ein **Mischgebiet** festgesetzt. Westlich der *Steinhausstraße* hat sich ein Wohnhaus etabliert, das jedoch auch in Teilen landwirtschaftliche Produkte herstellt und veräußert. Östlich der *Steinhausstraße* liegt der Hof Tammen, der einer gastronomischen Nutzung zugeführt wird. Insoweit wird für beide Nutzungen die Festsetzung als Mischgebiet als städtebaulich zielführend erachtet. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Vergnügungsstätten werden in diesen beiden Gebieten nicht zugelassen. Diese zumeist großflächigen Nutzungen werden – wie auch im allgemeinen Wohngebiet (WA) – aufgrund ihres Platzbedarfs und Emissionsverhaltens nicht zugelassen. Für solche Nutzungen stehen im Gemeindegebiet andere, besser geeignete Grundstücke (u. a. auch in Misch- und Gewerbegebieten) zur Verfügung (siehe textliche Festsetzung § 1).

Im Süden des Plangebietes wird ein **allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt. Ziel ist die Aktivierung eines kleinen Gebiets für eine Wohnbauentwicklung. Um die für die Gemeinde wichtigen touristischen Belange zu stützen und zu fördern, werden Ferienwohnungen als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe allgemein als **zulässig** erklärt. Ausgeschlossen werden die allgemein zulässigen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Der Schwerpunkt liegt somit auf der Schaffung von Wohnraum (siehe textliche Festsetzung § 1).

Das „Steinhaus“areal wird als **Gemeinbedarfsfläche** mit der Zweckbestimmung **„kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“** vorgesehen. In Sonderheit wird hier eine Grundflächenzahl von 0,2 vorgesehen. Dies ist infolge der großen Grundstücksflächen für die Belange der denkmalrechtlichen Sicherung und Entwicklung des „Steinhauses“ ausreichend; die Festsetzung dient jedoch wesentlich einer genauen Bilanzierung des möglichen naturschutzfachlichen Eingriffs bei einer Bebauung.

Gebäude im allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen als **Einzel- und Doppelhäuser (ED)** errichtet werden. Im Mischgebiet westlich und östlich der *Steinhausstraße* sind **nur Einzelhäuser (E)** zugelassen.

#### Maß der baulichen Nutzung

Im **Mischgebiet** östlich der *Steinhausstraße* im Bereich des ehemaligen Hofes Tammen wird eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,6 festgesetzt, die mit der Überschreitung nach § 19 BauNVO eine maximale Grundstücksüberdeckung von 80 % des Baugrundstücks ermöglicht. Das städtebauliche Ziel einer attraktiven gastronomischen Nutzung mit einem entsprechenden Stellplatzbedarf wird damit gestützt. Die mit dem Versiegelungsgrad einhergehenden Entwässerungserfordernisse wurden vom Vorhabenträger im Rahmen der Baugenehmigung durch wasserrechtlichen Antrag vorgelegt. Möglich ist hier bei einer **maximal zweigeschossigen Bauweise (II)** eine **abweichenden Bauweise (a)**, womit die Hauptbaukörper länger als 50m sein dürfen. Dies entspricht den baulichen Erfordernissen des denkmalgeschützten großen Gulfhofes (siehe textliche Festsetzung § 4).

Für das westlich der *Steinhausstraße* gelegene **Mischgebiet** sind geringere Nutzungsziffern vorgesehen. Es soll nur eine deutlich untergeordnete Bebauung gegenüber den bedeutsamen Baudenkmalen ermöglicht werden. Die Festsetzung zum Versiegelungsgrad dort orientiert sich am Bestand und an den Ziffern im weiter südlich geplanten Wohngebiet (WA). Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 trägt zugleich einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden nach § 1 BauGB Rechnung. Die **Grundflächenzahl (GRZ)** wird hier einheitlich bei maximal 0,3 mit 30 % Überschreitung für Nebenanlagen (siehe textliche Festsetzung § 6), bei einer **eingeschossigen (I), offenen Bauweise (o)** bestimmt.

- Gebäudehöhen** Die maximale **Firsthöhe (FH)** im Bereich des Hofes Tammen (Mischgebiet östlich der *Steinhausstraße*) wird bei 10 m vorgesehen. Dies orientiert sich am Bestand und der unter Denkmalaufgaben erfolgten umfänglichen Sanierung des Hofes. Im Mischgebiet (MI) westlich der *Steinhausstraße* und im allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die Firsthöhe bei maximal 9,0 m festgesetzt. Bei einer dort vorgeschriebenen eingeschossigen Bauweise entstehen so Kubaturen im Wohngebiet oder im Mischgebiet westlich der *Steinhausstraße*, bei denen der Dachraum nutzbar ist, die Gebäude aber dennoch in ihrer Höhenentwicklung gegenüber dem „Steinhaus“ keine Dominanz entfalten. Es sind symmetrisch geneigte Satteldächer zu verwenden (siehe auch örtliche Bauvorschrift).
- Es sind zwei unterschiedliche **Höhenbezugspunkte** im Plan definiert. Für das Wohngebiet (WA) liegt der Bezugspunkt an der Erschließungsstraße zum „Steinhaus“ bei insgesamt 4,20 über NHN. Für das Mischgebiet (MI) gilt ein Höhenpunkt in Nähe des Haupttraktes des Hofes Tammen mit 3,90 m über NHN.
- Wohneinheiten** Je Wohngebäude sind **maximal zwei Wohneinheiten** zulässig. Ziel ist die Schaffung eines kleinteilig bebauten Gebietes mit traditionellen Einzel-/oder Doppelhäusern. Größere Wohngebäude mit mehreren Wohneinheiten, mit mehr Bewohner\*innen und einem höheren Stellplatzbedarf werden aus diesem Grund mit dieser Festsetzung nicht zugelassen (siehe textliche Festsetzung § 2).
- Baugrenzen** Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Haupt- und Nebengebäude werden über **Baugrenzen** definiert. Gegenüber der Planstraße im Wohngebiet halten sie einen Abstand von in der Regel 3,0 m ein. Nach Südwesten wird der Abstand auf 5 m vergrößert, da hier die verbleibenden Bauteppiche groß sind. Die Bauteppiche berücksichtigen insbesondere den Altbaumbestand. Zum Schutz dieses Altbaumbestandes wird die Errichtung von Nebenanlagen und Garagen ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zugelassen. Somit entstehen klar definierte, überbaubare Grundstücksbereiche, die das Freihalten von unbebauten Bereichen und somit das Entstehen von Vor- und Hausgärten im Plangebiet begünstigen. Zusammen mit einer maximalen Versiegelung von rd. 39 % der Grundstücksflächen können die Baugrundstücke baulich gut genutzt werden, müssen aber auch räumlich klar definierte und anteilig überwiegende Grünstrukturen ausbilden.
- Die Lage der Baugrenzen im MI westlich der *Steinhausstraße* berücksichtigt insbesondere auch die Bauverbotszone entlang der Landesstraße. Für das übrige MI östlich der *Steinhausstraße* (Hof Tammen) werden die Baugrenzen am Bestand mit leichten Entwicklungsspielräumen orientiert. Die Festlegung einer Baugrenze in der Gemeinbedarfsfläche ist nicht erforderlich; hier sind die Belange des Denkmalschutzes vorrangig.
- Verkehrsflächen** Der überplante Teil der *Steinhausstraße* sowie die Zuführung zum „Steinhaus“ (Bestandsstraßen) werden als **Verkehrsflächen** weiterhin gesichert.
- Auch für die interne Erschließung des neuen Wohngebietes wird eine **Verkehrsfläche** (Planstraße) mit einer Parzellenbreite von 6,5 m und einem Wendehammer von insgesamt 23 m Durchmesser festgesetzt. Pro Baugrundstück werden die Zufahrtsbreiten auf maximal 5,0 m begrenzt, um übermäßig breiten Zuwegungen zu den Grundstücken vorzubeugen, die dem Ziel eines durchgrünten Vorgarten- und Straßenraums entgegenstehen (siehe textliche Festsetzung § 8).
- Zu- / Abfahrtsverbot** Entlang der *Steinhausstraße* (L 16) wird entsprechend der Maßgabe der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr ein **Zu- und Abfahrtsverbot** berücksichtigt.
- Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung** Die Erreichbarkeit der *Steinhausstraße* für den Fuß- und Radverkehr auf kurzem Weg vom Wendehammer aus wird durch die Festsetzung einer **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung** für die Öffentlichkeit gesichert.
- Geh-, Fahr- / Leitungsrechte** Die Erreichbarkeit der weiter östlich liegenden landwirtschaftlichen Flächen und Gewässer wird durch die Festsetzung von zwei **Geh-, Fahr- und Leitungsrechten** (GFL 1 und GFL 2) im Plan gesichert (siehe textliche Festsetzung § 9). Die Rechte werden zugunsten der landwirtschaftlichen Bewirtschaftungserfordernisse und der dortigen Flächeneigentümer ausgesprochen.

**Öffentliche /  
private  
Grünflächen**

Die historische Gartenanlage wird als **öffentliche Grünfläche** festgesetzt (§ 10 der textlichen Festsetzungen). Zulässig sind Maßnahmen, die für die Herstellung der ursprünglichen Anlage nach dem Denkmalschutzrecht erforderlich sind. Auch Abgrabungen oder Aufschüttungen, sowie die Anlage von Gewässern sind in Absprache mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde zulässig.

Entlang des Siedlungsrandes im Bereich des Mischgebietes westlich der *Steinhausstraße* sowie entlang den südlich liegenden Wohngebietsflächen (WA) werden **private Grünflächen** festgesetzt. Sie weisen unterschiedliche Regelungen auf. Teilweise geht es um den Erhalt von Strukturen, teilweise werden neue Pflanzziele festgesetzt. Die Grünflächen sind im Plan mit Nummern bezeichnet (siehe auch textliche Festsetzung § 11):

- Entlang der Grundstücksgrenzen im MI westlich der *Steinhausstraße* (G-1) und im südwestlichen WA (G-2) wird für eine jeweils 3 m breite private Grünfläche ein Pflanzgebot ausgesprochen. Durch die Anpflanzung von standortgerechten Laubbäumen, alternativ können auch Obstbäume gewählt werden, wird auf die Ausbildung eines angepassten Siedlungsrandes hingewirkt um die Baukörper verträglich in die Landschaft einzubinden. Die Regelung dient dem Schutz des Landschaftsbildes.
- Demgegenüber wird für die privaten Grünflächen G-3 und G-4 ein Erhaltungsgebot der dort bereits vorhandenen Baumreihen ausgesprochen. Damit werden weiterhin bestehende, wertvolle Strukturen gesichert.
- Für die festgesetzte private Grünfläche G-5 gegenüber dem „Steinhaus“ wird die Anpflanzung einer durchgehenden standortgerechten Laubhecke mit mindestens 1,50 m Höhe empfohlen. Zuwegungen zu den Häusern sind nicht erlaubt. Die Hecke dient einer optischen Abgrenzung der neuen Wohnbebauung und der rückwärtigen Gebäudeteile vom Areal des „Steinhauses“. Bei Bedarf und in Abstimmung mit denkmalpflegerischen Belange kann auch in Teilen die Verwendung von Altmaterial (Altziegel) genutzt werden. Für die Nutzung der Grünfläche treten naturschutzfachliche Belange gegenüber den denkmalpflegerischen Belangen eher in den Hintergrund.
- Für die privaten Grünflächen G-6 und G-7 erfolgt nur eine Festlegung „Parkanlage“. In beiden Fällen sind bei einer Gestaltung der Flächen auch die verkehrlichen Belange (Einhaltung der Sichtdreiecke) zu berücksichtigen.

**Schutz von  
Gehölzen**

Innerhalb des Wohngebietes befinden sich zahlreiche Altbäume. Es handelt sich dabei vornehmlich um Eichen, sowie Linden und Ahorn, die aufgrund ihrer Größe und ihres Alters für das Landschafts- und Ortsbild an dieser Stelle eine besondere Bedeutung haben und auch aus ökologischer Sicht in hohem Maße erhaltenswert sind. Sie sind im Plan eingemessen und werden als zu erhaltend festgesetzt. Die Baugrenzen sind so gewählt, dass die Altbäume (bis auf eine Kastanie und ein Ahorn) geschützt werden. Die Altbäume sind dauerhaft und fachgerecht zu er- und unterhalten (siehe textliche Festsetzung § 12).

**Fläche für  
Vorkehrungen -  
Schallschutz**

Da die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55/45 dB(A) (Tag/Nacht) entlang der Landesstraße für das geplante Wohngebiet (WA) überschritten werden, sind passive Schallschutzmaßnahmen entlang der *Steinhausstraße* (**Lärmpegelbereiche**) festgesetzt worden. Innerhalb der Lärmpegelbereiche sind die Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu berücksichtigen (siehe textliche Festsetzung § 13).

#### § 1 Art der baulichen Nutzung

(1) Allgemeines Wohngebiet – Im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die allgemein zulässigen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO).

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ferienwohnungen (§ 13a BauNVO) als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) allgemein zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO), Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) sowie Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) nicht Bestandteil des Planes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

(2) Mischgebiet – Im Mischgebiet werden die allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO) sowie ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO) nicht zugelassen.

(3) Fläche für den Gemeinbedarf – In der Fläche für den Gemeinbedarf sind alle kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen zugelassen.

#### § 2 Zulässige Anzahl von Wohneinheiten

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sowie im Mischgebiet (MI) westlich der Steinhausstraße sind je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

#### § 3 Höhe baulicher Anlagen

Es gelten die im Plan festgesetzten Höhen baulicher Anlagen. Als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO). Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen gilt beim allgemeinen Wohngebiet (WA) der im Plan bezeichnete Höhenbezugspunkt 1 (HP 1 / 4,20 m ü. NHN), für das Mischgebiet (MI) der Höhenbezugspunkt 2 (HP 2 / 3,90 m ü. NHN).

#### § 4 Bauweise

Im Mischgebiet östlich der Steinhausstraße (Hof Tammen) wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Gebäude sind entsprechend der offenen Bauweise zu errichten. Die Gebäudelänge der Hauptgebäude darf mehr als 50 m betragen (§ 22 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO).

#### § 5 Garagen, Nebenanlagen

Die Errichtung von Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sowie von Garagen (§ 12 BauNVO) ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

#### § 6 Überschreitung der Grundflächenzahl

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sowie im Mischgebiet (MI) westlich der Steinhausstraße darf die zulässige Grundfläche für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Zufahrten nur um bis zu 30 vom Hundert überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

#### § 7 Flächen mit Nutzungsbeschränkungen

Die im Plan umgrenzten Flächen im Mischgebiet westlich der Steinhausstraße sowie in der Gemeinbedarfsfläche, die von der Bebauung freizuhalten sind, entsprechen der Bauverbotszone entlang der Landesstraße. Hier dürfen Hochbauten jeder Art sowie bauliche Anlagen, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, gemäß § 24 Abs. 1 NStrG nicht errichtet werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 10 BauGB).

## § 8 Zufahrtsbreiten

Jedes Baugrundstück innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) darf zur Herstellung von Zufahrten für Stellplätze, Garagen und Carports sowie sonstige Zugänge auf einer Breite von insgesamt maximal 5,0 m an die öffentlichen Verkehrsflächen angeschlossen werden. Eine Aufteilung auf mehrere Zuwegungen und Zufahrten ist zulässig, die in ihrer Gesamtheit jedoch die benannte Breite nicht übersteigen dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB).

## § 9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die im Plan gekennzeichnete Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL 1 und GFL 2) werden zugunsten der landwirtschaftlichen Bewirtschaftungserfordernisse, der dortigen Flächeneigentümer sowie zur Erreichbarkeit der Gewässer ausgesprochen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB).

## § 10 Öffentliche Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „historische Parkanlage“ dient dem Erhalt des Denkmals. Zulässig sind Maßnahmen, die für die Herstellung der ursprünglichen Anlage nach dem Denkmalschutzrecht erforderlich sind. Auch Abgrabungen oder Aufschüttungen, sowie die Anlage von Gewässern sind in Absprache mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB).

## § 11 Private Grünflächen

(1) **Mit Pflanzgebot** - In den im Plan mit einem Pflanzgebot belegten privaten Grünflächen (G-1, G-2 und G-5) ist je angefangene 10 m ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB). Zu wählen ist aus der nachfolgenden Liste. Alternativ sind auch Obstbäume (möglichst alte Sorten) zulässig.

Liste standortgerechter Bäume: Stieleiche (*Quercus robur*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Sandbirke (*Betula pendula*), Salweide (*Salix caprea*)

Liste alter Obstsorten: Äpfel - Roter Boskoop, Weißer Klarapfel, Goldparmäne, Geheimrat Dr. Oldenburg, Geflammtter Kardinal, Glockenapfel, Jakob Lebel, Purpurroter Cosinot, Kaiser Wilhelm, Schöner aus Boskoop, Roter Boskoop, Weißer Klarapfel / Birnen - Alexander Lucas, Clapp's Liebling, Conference, Gellert's Butterbirne, Gute Graue, Holländische Zuckerbirne, Köstliche von Charneux, Doppelte Philipsbirne / Sübkirschen - Büttner's Rote Knorpelkirsche, Dönissen's Gelbe Knorpelkirsche, Große Schwarze Knorpel, Lucienkirsche, Kassin's Frühe Herzkirsche, Regina, Oktavia / Sauerkirschen - Köröser Weichsel, Ludwigs Frühe, Morellenfeuer, Schattenmorelle / Pflaumen - Hauszwetsche, Nancy Mirabelle, Wangenheimer, Bühler Zwetsche, Frühzwetsche, Borsumer Zwetsche

Folgende Baumschulqualitäten sind zu pflanzen: Hochstämme, mindestens 10 - 12 cm Stammumfang oder Heister, mindestens 200 - 250 cm Höhe.

Die zu pflanzenden Bäume sind dauerhaft fachgerecht zu unterhalten, Abgänge sind spätestens zur nächsten Vegetationsperiode in gleicher Weise und Artenauswahl nach zu pflanzen. Für alte Obstbaumsorten können Ausnahmen hinsichtlich Stammumfang und Höhe gelten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

(2) **Mit Erhaltungsgebot** - In den im Plan mit einem Erhaltungsgebot belegten privaten Grünflächen (G-3 und G-4) sind die dortigen Großbäume dauerhaft zu er- und unterhalten. Abgänge sind fachgerecht nach zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).

(3) **Parkflächen** - In den im Plan gekennzeichneten privaten Grünflächen G-6, G-7 und G-8 mit dem Symbol Parkanlage ist die Gestaltung in Abgleich mit den Belangen des Denkmalschutzes vorzunehmen.

## § 12 Maßnahmen zum Schutz von Gehölzen

(1) Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelgehölze (Altbäume) sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).

(2) Unterhalb des Kronenbereiches der zu erhaltenden Bäume sind Erdarbeiten, Versiegelungen, die Aufbringung oder der Abtrag von Bodenmaterial sowie die Errichtung von Nebenanlagen in Form von Gebäuden nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

## § 13 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

**Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen**, die sich innerhalb der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes befinden, müssen besondere Anforderungen an die Luftschalldämmung erfüllen. Für die dort bezeichneten Lärmpegelbereiche (LPB) auf Basis der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe November 1989), gilt:

**Lärmpegelbereich (LPB) III** - An allen der Steinhausstraße (L 16) zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB III gemäß DIN 4109, Tabelle 8, Zeile 3 entsprechen. An allen der Steinhausstraße abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die dem LPB II gemäß DIN 4109, Tabelle 8, Zeile 2 entsprechen.

**Lärmpegelbereich (LPB) II** - An allen der Steinhausstraße (L 16) zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB II gemäß DIN 4109, Tabelle 8, Zeile 2, entsprechen.

Allgemein gilt:

(a) Die Anforderungen an den passiven Schallschutz können verringert werden, wenn rechnerisch nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind. Dies gilt insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudefronten.

(b) Sind in den Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen, kann es bei geöffneten Fenstern zu Schlafstörungen kommen. In diesem Fall ist durch den Einbau schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

(c) Die Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) innerhalb der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind auf der der Steinhausstraße abgewandten Gebäudefront anzuordnen oder durch massive bauliche Anlagen (Nebengebäude, Lärmschutzwände) mit einer Mindesthöhe von 2 m gegen Verkehrslärm zu schützen. Dabei ist sicherzustellen, dass der Orientierungswert für die Tageszeit von 55 dB(A) für ein „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ nicht überschritten wird.

### 4.3 Örtliche Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3 Nr. 1,3 und 6 NBauO mit Begründung

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes identisch.

**1. Dachform / Dachneigung** – Hauptgebäude dürfen nur mit Satteldächern errichtet werden. Die Dachneigung muss mindestens 37° und darf höchstens 48° betragen. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind Wintergärten, untergeordnete Gebäudeteile und Dächer, die zu mehr als 80 % begrünt sind oder auf mehr als 30 % der Dachfläche mit Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien ausgestattet sind.

**2. Einfriedungen** sind nur als standortgerechte Laubhecken oder in Form von standortheimischen Sträuchern bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. In Verbindung damit können Zäune mit einem Lochanteil von mindestens 75 % pro m<sup>2</sup> Zaunfläche an der Grundstücksinnenseite der Hecken errichtet werden.

Bei den Wohnbaugrundstücke in der Bauzeile südwestlich des „Steinhauses“ (an der dortigen inneren Erschließungsstraße zum Parkplatz), sind für die Einfriedung auch Mauern aus Klinker-Altmaterial aus denkmalschutzrechtlichen Erwägungen heraus möglich.

Ausgenommen von der örtlichen Bauvorschrift ist die nordöstliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 20/18 (Hof Tammen), soweit hier die Umsetzung einer 2m hohen Lärmschutzwand vorgesehen wird. Die Gestaltung der Lärmschutzwand ist mit den baudenkmalrechtlichen Belangen abzustimmen.

**3. Standplätze für Abfallbehälter** – Standplätze für Abfallbehälter sind so einzugrünen und/oder baugestalterisch einzubinden, dass sie auf den öffentlichen Raum (Straße, Grünflächen) nicht störend wirken und der allgemeinen Wahrnehmung weitgehend entzogen sind.

**4. Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen** – Im gesamten Plangebiet sind aus ökologischen Gründen die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten (vorzugsweise mit heimischen Pflanzen). Die Anlage von Schottergärten ist nicht zulässig (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 i. V. m. § 9 Abs. 2 NBauO).

**5. Ordnungswidrigkeit** – Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die gegen die obigen Festsetzungen verstößt (§ 80 Abs. 3 NBauO).

#### Begründung

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen werden örtliche Bauvorschriften erlassen. Ziel ist eine verträgliche und nachbarschaftsabgestimmte Siedlungsentwicklung, die auch Aspekte der Ökologie und des Klimaschutzes berücksichtigt.

**Dachform und Dachneigung** – Die Bauvorschrift zu den zulässigen Dachformen, und Dachneigung orientiert sich an den ortsbildüblichen Standards. Da der eher ländlich geprägte Charakter der Ortschaft durch geneigte Dächer unterstützt werden soll, wird für die Hauptgebäude eine Dachneigung von mindestens 37° und höchstens 48° Grad festgesetzt. Ziel ist es, innerhalb des allgemeinen Wohngebietes das Entstehen von zu flach geneigten Dächern und damit ein Durcheinander der Bauformen zu verhindern. Geneigte Dächer in traditionellen Bauformen stellen die gemeindetypische Bauweise dar, die mit der Bauvorschrift zu den zulässigen Dachformen für einen wesentlichen Bereich des Plangebietes gesichert wird. Die Festsetzung geneigter Dächer ist auch wegen der Kubatur der Baudenkmale geboten. Mit dem Ausschluss glänzender Materialien wird eine Fortführung der in der Umgebung bestehenden Strukturen sichergestellt.

**Grundstückseinfriedungen** – Für das städtebauliche Erscheinungsbild von Siedlungsräumen ist auch die Gestaltung von Grundstückseinfriedungen von hoher Bedeutung. Unterschiedliche Materialien, Höhen und Gestaltungsweisen schaffen ein unruhiges Straßenbild, das den Charakter und die optische Erscheinung eines Gebiets negativ beeinflussen kann. Die Lage des Gebiets am Übergangsbereich zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum erfordert eine besondere Berücksichtigung dieses Belangs. Zur Wahrung eines einheitlichen Stils werden daher ausschließlich standortgerechte Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,50 m zugelassen. Das neu entstehende Wohngebiet soll einen offenen Charakter gewährleisten, somit sind z. B. Zäune mit massiven Sockeln oder sog. Steinheckenzäune /Gabionen oder Flechtzäune aus Plastik ausgeschlossen, da es sich dabei um mauerförmige oder flächig geschlossene Bauelemente handelt, die z. B. Tunnelwirkungen im öffentlichen Raum erzeugen können. Hecken sind zudem aus ökologischer Sicht zu begrüßen. Ein Maschendraht kann dann verwendet werden, wenn er grundstücksinnenseitig vorgesehen wird. Nach außen ist er durch eine Hecke zu begrünen.

Gegenüber dem Baudenkmal des „Steinhauses“ besteht jedoch als Ausnahme innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche auch die Möglichkeit in Abstimmung mit den Belangen des Denkmalschutzes ggf. die vorhandene Ziegelmauer aus Altmaterial erneut zu nutzen und als Abgrenzung aufzubauen.

**Mülltonnenstellplätze** – Sie dürfen nur in einer solchen Weise angelegt werden, dass sie entweder baulich in Gebäude oder Nebenanlagen integriert werden oder dass sie mit einer Sichtschutz-Bepflanzung versehen werden. In Ergänzung zu den Vorgaben zu den Grundstückseinfriedungen stellt dies eine gestalterische Mindestqualität innerhalb der Straßenzüge sicher und beugt dem Entstehen unansehnlicher Entwicklungen vor.

**Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen** – Aus ökologischen Gründen wird für das Plangebiet vorgegeben, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen und vorzugsweise mit heimischen Pflanzen gärtnerisch zu gestalten sind. Die Anlage von Schottergärten ist nicht zulässig. Grundsätzlich sieht die Niedersächsische Bauordnung vor, dass nicht überbaute Flächen der Baugrundstücke als Grünflächen herzustellen sind (§ 9 Abs. 2 NBauO).

Bei den sogenannten Kies- oder Schottergärten handelt es sich um eine in den vergangenen Jahren vermehrt praktizierte Form der Gartengestaltung, bei der große Teile der Vorgarten- bzw. Gartenflächen mit Kies, Schotter oder ähnlichen Materialien überdeckt werden. Häufig wird hierbei die obere humose Bodenschicht abgetragen und Folien oder Vliese unter den Flächen eingebaut, um einem Durchwachsen von Pflanzen vorzubeugen.

Zu den Auswirkungen dieser Praxis in Hinblick auf Bodengesundheit, Wasserhaushalt und Biodiversität stellt die Niedersächsische Landesregierung Folgendes fest (Antwort der Landesregierung vom 11.04.2019 zur kleinen Anfrage vom 15.03.2019, Drucksache 18/3486, Nds. Landtag, 18. Wahlperiode): Der Begriff „Bodengesundheit“ wird in der öffentlichen Diskussion häufig verwendet, um den Boden als Ökosystem zu verstehen. Dem liegt die Kenntnis zugrunde, dass insbesondere humose Oberböden als Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen wichtige Bestandteile des Naturhaushalts sind, mit ihren natürlichen Funktionen eigene Ökosysteme bilden und gleichzeitig grundlegende Leistungen für weitere Ökosysteme erbringen. Zu nennen sind beispielsweise Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften von humosen Oberböden, ihre Rolle in den Wasser- und Nährstoffkreisläufen und nicht zuletzt ihre Fähigkeit, Wasser zu speichern. Insbesondere durch die mit der Wasserspeicherfähigkeit einhergehende Kühlfunktion sind Böden mitbestimmend für das lokale Klein- und Stadtklima. Bei einem Ersatz von humosen Oberböden durch Stein-, Kies- und Schotterflächen können diese Funktionen nicht mehr in einem vergleichbaren Umfang erbracht werden. Bezüglich des Klimaaspektes kommt hinzu, dass Stein-, Kies- und Schotterflächen im Sommer eher zu einer zusätzlichen Erwärmung beitragen, statt temperatúrausgleichend zu wirken. Was den Wasserhaushalt betrifft, kann, in Abhängigkeit von der Art und dem Aufbau des Untergrundes und mit der verminderten Speicherkapazität einhergehend, die Versickerungsrate erhöht werden. Das kann zur erhöhten Schadstoffanreicherung im Grundwasser, etwa mit Nährstoffen oder Pflanzenschutzmitteln, beitragen. Im Übrigen wird mit der Anlage von Stein-, Kies- und Schotterflächen i. d. R. das Ziel verfolgt, unerwünschten Bewuchs zu verhindern. Entsprechend sind solche Flächen nicht oder nur spärlich mit Vegetation bestanden. Derartige Flächen sind in Bezug auf ihre Biodiversität in aller Regel arten- und individuenarm.

Um den benannten negativen Auswirkungen dieser häufig praktizierten Gartengestaltung mit Schotter und Kies vorzubeugen, werden Schottergärten im Plangebiet ausdrücklich nicht zugelassen. Die örtliche Bauvorschrift über die Gartengestaltung stellt eine Begrünung der Gartenbereiche sicher, bei deren Umsetzung aus Sicht der Bodengesundheit, des Wasserhaushalts, der Biodiversität und auch des Mikroklimas positive Effekte erzielt werden können.

Die örtlichen Bauvorschriften tragen in Verbindung mit den übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Grünordnung zur Ausprägung eines einheitlichen, qualitativ hochwertigen Ortsbildes in Bunderhee bei. Für die Bauwilligen stehen trotz der zu berücksichtigenden Einschränkungen ausreichende Gestaltungs- und Umsetzungsmöglichkeiten zur Verfügung.

#### 4.4 Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise / Rechtsgrundlagen

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

##### Nachrichtliche Übernahme

**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 Abs. 2 NDSchG. Sie sind nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Auf den Umgebungsschutz von Baudenkmalen nach § 8 NDSchG wird hingewiesen (siehe zum Denkmalschutz auch die Hinweise auf dem Plan).

##### Hinweise

**Archäologische Bodenfunde** – Das Plangebiet ist eine archäologische Verdachtsfläche. Innerhalb des Plangebietes sind die Erdarbeiten zu den jeweiligen geplanten Bauvorhaben nach § 13 NDSchG denkmalrechtlich genehmigungspflichtig und archäologisch zu begleiten.

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, 26 603 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** – 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.

**Leitungsbetreiber** – Die Schutzvorschriften von Leitungsbetreibern (u. a. Wasser, Gas, Strom, Kommunikation) sind zu beachten. Der Verlauf sonstiger Leitungen ist vor Beginn von Maßnahmen in der Örtlichkeit zu überprüfen.

Parallel zur *Steinhausstraße* befindet sich eine Haupttrinkwasserleitung. Sie verläuft auch auf Privatgrund und darf nicht überbaut werden.

**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.

**Sichtdreiecke** – Die im Plan bezeichneten Sichtdreiecke sind von sichtbehindernden Maßnahmen höher als 80 cm freizuhalten.

**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.

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

Rechts-  
grundlagen

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Bundesrecht	
BauGB	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist;
BauNVO	Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;
PlanzV	Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;
PlanSiG	Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353) geändert worden ist;
Länderrecht Niedersachsen	
NBauO	Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), die zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. 33/2022, S. 581) geändert worden ist;
NKlimaG	Niedersächsisches Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes und zur Minderung der Folgen des Klimawandels (NKlimaG) vom 10.12.2020 (Nds. GVBl. 2020, S. 464), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.06.2022 (GVBl. S. 388) geändert worden ist;
NKomVG	Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. 33/2022, S. 581) geändert worden ist.

Hinweis  
allgemein

Die vorstehende textliche Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplanes, sie hat aber keinen rechtsverbindlichen Charakter. Darstellungen und Festsetzungen enthält nur der Plan. Sie sind dort durch Zeichnung, Signatur und textliche Festsetzungen dargestellt.

## 5 Städtebauliche Übersichtsdaten / Verfahren / Durchführung

Städtebauliche  
Übersichtsdaten

Größe des Geltungsbereichs gesamt, gerundet	44.600 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet (WA)	8.390 m <sup>2</sup>
Mischgebiete	6.220 m <sup>2</sup>
Gemeinbedarfsfläche	9.760 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	12.930 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen	3.930 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen ( <i>Steinhausstraße</i> und Wohnwege)	3.330 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (F+R)	40 m <sup>2</sup>

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
	Satzungsbeschluss	

## Durchführung

Der Bereich des Hofes Tammen (Mischgebiet) einschließlich der historischen Gartenanlage ist mit seiner aufwändigen Erhaltung und Sanierung mit einem kulturellen / gastronomischen Nutzungskonzepten mittlerweile fertiggestellt. Die noch freien Wohnbauflächen im Plangebiet gehören einem Vorhabenträger. Es ist davon auszugehen, dass hier eine Erschließung und Bebauung zeitnah erfolgen wird.



Im Auftrag ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg  
Oldenburg, den

Dr. Schneider / Planverfasser

Bunde, den

Uwe Sap / Bürgermeister

Entwurf