

1	Anlass / Ziel / Planerfordernis	1
2	Planungsgrundlagen.....	2
3	Bestand / Planziele / Abwägung der Belange.....	7
3.1	Belange des Immissionsschutzes / der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).....	8
3.2	Belange der Wohnbedürfnisse / der Eigentumbildung / stabiler Bevölkerungsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).....	9
3.3	Belange sozialer, kultureller Bedürfnisse / von Sport / Erholung / Freizeit (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).....	9
3.4	Belange der Erhaltung / Erneuerung / Fortentwicklung von Ortsteilen / von zentralen Versorgungsbereichen (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB).....	9
3.5	Belange der Baukultur / des Denkmalschutzes / des Ortsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB).....	9
3.6	Belange von Kirchen / von Religionsgemeinschaften (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB).....	10
3.7	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter) (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).....	10
3.8	Belange des Klimaschutzes / der Anpassung an den Klimawandel (§ 1 a Abs. 5 BauGB).....	13
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).....	13
3.10	Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).....	13
3.11	Belange des Militärs / des Zivilschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB).....	14
3.12	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).....	14
3.13	Belange der Wasserwirtschaft / des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB).....	14
3.14	Belange von Flüchtlingen / von Asylsuchenden (§ 1 Abs. 6 Nr.13 BauGB).....	14
3.15	Belange der Versorgung mit Grünflächen / Freiflächen (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB).....	15
3.16	Gesamtabwägung.....	15
4	Inhalte der Flächennutzungsplanänderung	15
5	Städtebauliche Übersichtsdaten / Verfahren.....	16

BEGRÜNDUNG

1 Anlass / Ziel / Planerfordernis

Anlass

Die Gemeinde Bunde sieht sich mit einer hohen Nachfrage nach Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppelhäusern konfrontiert. Diese Nachfrage bezieht sich auf alle einzelnen Ortschaften der Gemeinde. Die Gemeinde beabsichtigt auf einer landwirtschaftlichen Fläche in der Ortschaft Wymeer Wohnbauflächen zu schaffen. Der Änderungsbereich befindet sich an der *Wymeerster Hauptstraße* L 17 und grenzt im Osten an eine bestehende Siedlung an.

- Ziel** Ziel der Gemeinde ist es, Wohnbauflächen zu entwickeln, die sich in das Ortsbild von Wymeer und das kulturelle Landschaftsbild einfügen, und die zugleich die wohnbaulichen und infrastrukturellen Erfordernisse des Ortsteiles berücksichtigt (Eigenentwicklung). Die Gemeinde strebt auch an, im allgemeinen Wohngebiet an der *Wymeerster Hauptstraße* einen kleinflächigen Einzelhandelsbetrieb mit Schwerpunktsortiment Lebensmittel mit rd. 200-300 m² Verkaufsfläche anzusiedeln (im Nachfolgenden „Dorfladen“ genannt). Die Ansiedlung eines Dorfladens begründet sich vor allem mit dem Fehlen von nahversorgungsrelevanten Einzelhandels Sortimenten für den täglichen Bedarf in der Ortschaft Wymeer.
- Planerfordernis** Für den Änderungsbereich stellt der Flächennutzungsplan aktuell landwirtschaftliche Fläche dar. Zur Sicherstellung des Planungszieles ist es erforderlich, die Flächen im Flächennutzungsplan entsprechend ihrer zukünftigen Zweckbestimmung als Wohnbauflächen zu sichern. Aus diesem Grund wird die 39. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

2 Planungsgrundlagen

- Aufstellungsbeschluss** Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat im März 2021 die Aufstellung der 39. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.
- Geltungsbereich / Lage / Größe** Der Änderungsbereich liegt im Süden der Gemeinde Bunde in der Ortschaft Wymeer. Es grenzt südlich an die Landesstraße 17 (*Wymeerster Hauptstraße*). Die Größe des Änderungsbereichs beträgt etwa 15.000 m².

Abb. 1 Abgrenzung des Änderungsbereichs



Quelle: Kartengrundlage LGLN 2022

Die genaue Abgrenzung des Änderungsbereichs zeigt die Planzeichnung im Maßstab 1:5000.

■ 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. Das Landesraumordnungsprogramm hat 2022 eine Änderung erfahren.

Land (LROP)

Die übergeordneten Ziele des **Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP)**¹ sind mit der vorliegenden Planung berücksichtigt. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine bedarfsorientierte Weiterentwicklung des Wohnungsangebotes in Wymeer. Im LROP 2017 heißt es dazu:

- Grundsatz 2.1 01: Entwicklung und Siedlungsstruktur: In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen... erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.

Die Landesraumordnung gibt allerdings auch vor, dass die Wohnbauentwicklungen vorrangig auf die zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden. Hierfür gilt der nachfolgende Grundsatz der Raumordnung:

- Grundsatz 2.1 05: „Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden.“

Für die Ortschaft Wymeer sind diese Voraussetzungen nicht gegeben und so sind Flächenentwicklungen aus raumordnerischer Sicht nur im Rahmen der **bedarfsgerechten Eigenentwicklung** verträglich. Im vorliegenden Planfall handelt es sich um eine reine Eigenentwicklung der Ortschaft.

In Wymeer leben derzeit rd. 1300 Einwohner*innen. Sonstige differenzierte demographische Daten liegen für den Ortsteil nicht vor, insoweit werden Daten der Gesamtgemeinde genutzt.

Für Bunde ist zwischen 2012 und 2021 ein kontinuierlicher Anstieg der Einwohnerzahlen festzustellen. Die Zahl steigt in diesem Zeitraum von 7.530 auf 7.714 Einwohner*innen. In den letzten 5 Jahren ist die Bevölkerung um 1,4 % angewachsen² und liegt damit leicht über dem allgemeinen Trend in Niedersachsen. Auch für die weiteren Entwicklungen ist von einem leichten Anstieg auszugehen.³ Entsprechend den Ergebnissen des **Wohnraumversorgungskonzeptes des Landkreises Leer**⁴ wird für Bunde zwischen 2018 und 2035 ein Bevölkerungsanstieg um 2 % erwartet, verbunden mit einer hohen Neubaunachfrage bis 2025 vor allem im Segment von Einfamilienhäusern, aber auch steigend im Segment von Mehrfamilienhäusern.

Dieser prognostizierte Einwohneranstieg wird sich – wie in der Vergangenheit auch – auf alle Ortschaften verteilen. Allerdings stimmt diese positive zu erwartende Bevölkerungsentwicklung nicht mit den noch vorhandenen Wohnungsangeboten und Baumöglichkeiten in der Gemeinde Bunde überein.

Die Ortschaft Wymeer besteht in Verbindung mit der Nachbarortschaft Boen aus einem historisch gewachsenen langen Siedlungsband in Ost-West-Ausdehnung mit starker Prägung durch die Landwirtschaft. Im Zusammenhang mit den nach Norden und Süden angrenzenden großräumigen und teilweise naturschutzfachlich wertvollen Freiflächen bildet dieses Siedlungsband eine wichtige kulturhistorische Einheit. Eine städtebauliche Weiterentwicklung der Ortschaft soll sich auf die maßvolle Arrondierung dieses Siedlungsbandes konzentrieren. Mit der vorliegenden Planung greift die Gemeinde diese Zielvorstellung auf. Das Plangebiet schließt an diesem Siedlungsband an und stellt eine sinnvolle Arrondierung der Wohnbausiedlung „Molkereistraße“ dar.

Eine Auswertung der Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans für den Ort Wymeer (siehe Abb. 2) zeigt, dass lediglich im nördlichen Abschnitt der „Moorstraße“ noch unbebaute

1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP), in der Fassung der Neubekanntmachung vom 26. September 2017 sowie Verordnung zu Änderung der Verordnung über das Landesraumordnungsprogramm (LROP-V=) vom 7. September 2022.

2 <https://www.wegweiser-kommune.de/kommunen/bunde>

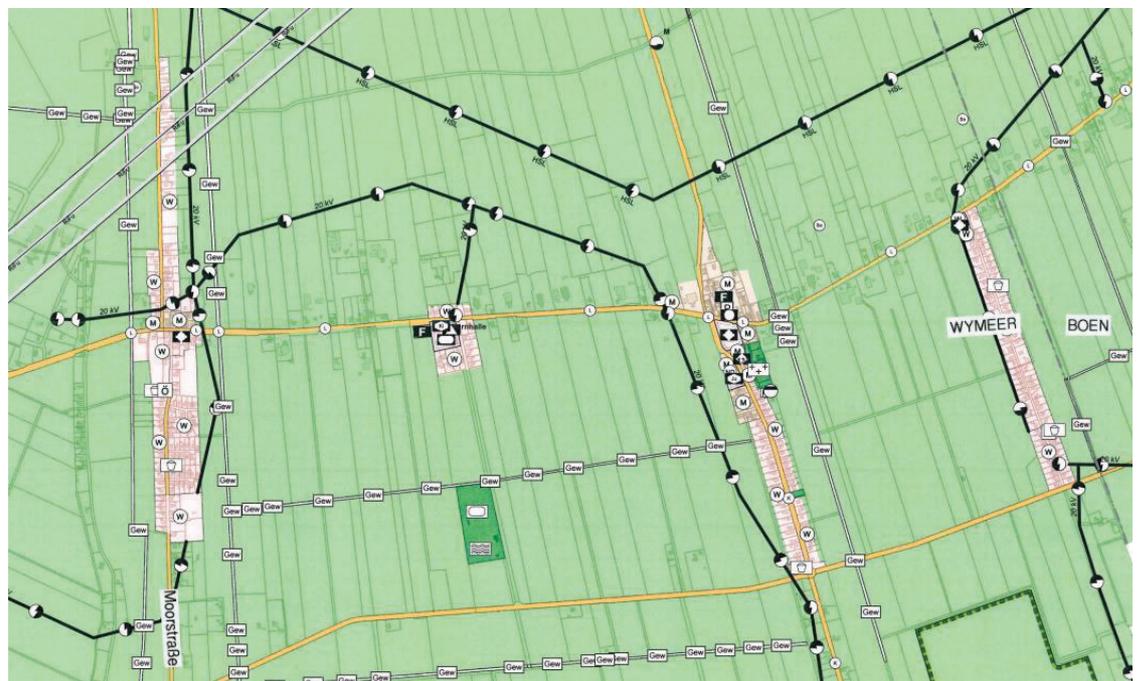
3 Stand 30.09.2021 Stat. Bundesamt, sowie Wegweiser Kommune, demographische Entwicklung der Gemeinde Bunde

4 Wohnraumversorgungskonzept des Landkreises Leer, erstellt durch empirica, Bon, Berlin 2020

„Wohnbauflächen“ ausgewiesen sind. Doch diese sind eher klein zugeschnitten und in rückwärtigen Bereichen hinter der bestehenden Bebauung angeordnet, was wiederum den Erschließungsaufwand erhöhen würde gerade bei kleinräumigen Siedlungsentwicklungen. Zudem liegen diese weit im Westen der Ortschaft, damit in größerer Entfernung zum Hauptort Bunde mit seinen wichtigen Infrastruktureinrichtungen sowie zum Hauptverkehrsnetz und sind somit nicht so attraktiv für Bauwillige. Auch sind diese Alternativflächen schon seit Jahrzehnten im Flächennutzungsplan ausgewiesen, doch bis heute trotz mehrfachen Anfragen nicht verfügbar. Aus dem wirksamen Flächennutzungsplan lässt sich eine alternative Wohnbaufläche somit nicht herleiten.

Zudem erschwert die starke Prägung der Ortschaft durch die landwirtschaftlichen Betriebe mit ihren Emissionen und wichtigen hofnahen Flächen sowie die lückenhafte Bebauung entlang des Hauptstraßenzuges die Suche nach geeigneten Siedlungsentwicklungsflächen deutlich.

Abb. 2 Auszug aus der zeichnerischen Neufassung des Flächennutzungsplanes



Mit Hilfe einer umsichtigen Bodenvorratspolitik versucht die Gemeinde bedarfsbezogen in allen Ortschaften Wohnbaugrundstücke zu entwickeln und bereitzustellen. Im Jahr 2016 wurde eine **Baulückenkataster** von der Gemeinde erstellt, das einen unverbindlichen Überblick über mögliche künftige Wohnbaugrundstücke in der Kommune gibt. Mit der Ausweisung der Baulücken wird keine verbindliche Aussage zur Bebaubarkeit getroffen, diese bleibt vielmehr der Prüfung des Einzelfalls und der Entscheidung der Baugenehmigungsbehörde vorbehalten.

Dieses inzwischen aktualisierte Kataster (siehe nachfolgende Abb. 3, frei Grundstücke in grün hervorgehoben) weist zwar in der Ortschaft Wymeer einige Baulücken auf, doch sind diese verstreut, ausschließlich in privater Hand und zudem zum Teil in der Nähe landwirtschaftlicher Betriebe anzutreffen, so dass von der Verfügbarkeit und der Zulässigkeit einer Wohnbebauung vielfach nicht ausgegangen werden kann. Auch ist kein zusammenhängendes Areal dargestellt, um ein kleines Baugebiet entwickeln zu können.

Abb. 3 Baulückenkataster (Auszug für die Ortschaft Wymeer)



Quelle: Unterlagen der Gemeinde

Somit lässt sich aus dieser Baulückenerfassung ebenfalls kein alternativer Standort für ein Siedlungsgebiet herleiten. In der Ortschaft Wymeer sind keine Flächenreserven vorhanden, um den Bauwünschen der Ortsansässigen begegnen zu können und die vorhandene Siedlungs- und Bebauungsstruktur von Wymeer weist keine Potentiale für eine Innenverdichtung auf, die entsprechend den raumordnerischen Zielen stets Vorrang vor einer Neudarstellung von Flächen haben muss.

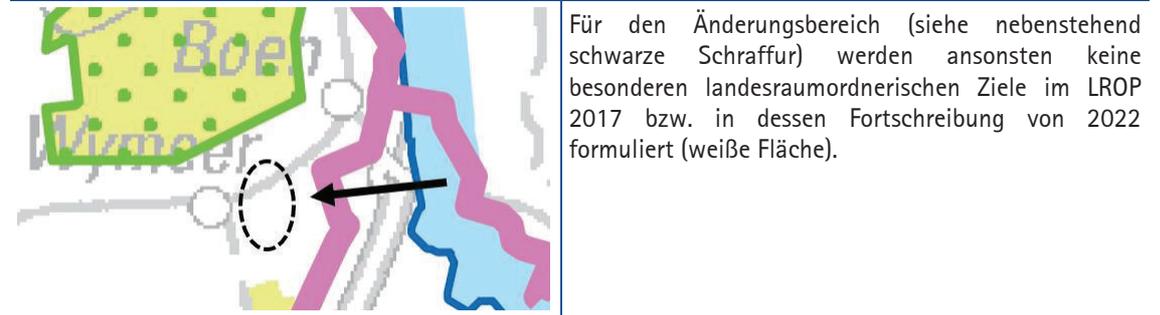
Der gewählte Standort hat den Lagevorteil, dass er in der lang gestreckten Ortschaft Wymeer zum Hauptort Bunde mit allen wichtigen Infrastruktureinrichtungen wie z. B. Einzelhandelsgeschäfte, Ärzte, Geldinstitute, Postfiliale, Polizeistation, Oberschule, Familienzentrum, Schwimmbad nächstgelegenen Siedlungsbereich anschließt. Die im neuen Wohngebiet nun möglichen etwa 14 - 15 Baugrundstücke sichern für die Ortschaft Wymeer im Sinne einer Eigenentwicklung das notwendige Entwicklungspotential.

Zugleich ist es Ziel, im Plangebiet auch einen „Dorfladen“ zu errichten, der die Lebensmittel-Grundversorgung der ansässigen Wohnbevölkerung der Ortschaft Wymeer verbessert. In Wymeer befindet sich seit 2014 kein Lebensmittelgeschäft mehr. Die nächsten Lebensmittelgeschäfte liegen in Bunde bzw. Weener und sind mindestens rd. 6 km entfernt. Ein Dorfladen, der eine Nahversorgung bietet, ermöglicht kürzere Wege und kann somit unter anderem das Verkehrsaufkommen zu den weiter entfernten Einkaufsmöglichkeiten reduzieren. Ein möglicher Dorfladen gilt als nicht-raumbedeutsame Nahversorgung und ist damit nicht an die Vorgaben des LROP gebunden⁵:

- **LROP 2.7.1 Nicht-raumbedeutsame Nahversorgung:** Wegen ihrer fehlenden Raumbedeutsamkeit sind Betriebe unter 800 m² Verkaufsfläche und „Vorhaben der wohnortbezogenen Nahversorgung“ (Voraussetzungen Sortiment zu mindestens 90% aus periodischen Sortimenten (das sind insb. Lebensmittel und Drogeriewaren) besteht und mehr als 50% ihres Umsatzes von Kunden aus einem fußläufigen Einzugsbereich stammen) nicht an die Vorgaben des LROP gebunden. Sie werden allein über das Städtebaurecht (insbesondere über die Bauleitplanung) gesteuert.

5 Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP, Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, 2017

Abb. 4 Auszug aus dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (2017)



Kreis (RROP)

Mit dem **Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP)** des Landkreises Leer⁶ besteht das Ziel, die zentralörtlichen Siedlungsbereiche und die ländlichen Ortschaften im Landkreis Leer umwelt-, funktions- und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.⁷ Bunde wird als Grundzentrum die Schwerpunktaufgabe Erholung und Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten zugeschrieben. Mit der Ausweisung einer Wohnbaufläche in der Ortschaft Wymeer wird den Zielen des RROP entsprochen und die Siedlungslage bedarfsgerecht weiterentwickelt.

Die sonstigen Ziele und Grundsätze des RROP stehen der gemeindlichen Planung nicht entgegen. Der gesamte Änderungsbereich ist als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen für die Landwirtschaft dargestellt (in der nachfolgenden Übersicht beige schraffiert). Die Flächen werden durch die Planung der ackerbaulichen Bewirtschaftung dauerhaft entzogen und stehen für die Bewirtschaftung nicht mehr zur Verfügung, was sich auf einzelne Betriebe auswirken kann. Jedoch wurde die Fläche des Plangebiets von einem Landwirt an die Gemeinde im freien Verkauf veräußert. Insofern ist eine unverträgliche Flächenverknappung auch infolge der relativ geringen Gebietsgröße nicht erkennbar.

Abb. 5 Auszug aus dem RROP des LK Leer (2006) - Zeichnerische Darstellung



6 Regionales Raumordnungsprogramm 2006, Landkreis Leer

7 Regionales Raumordnungsprogramm 2006, D 1.5 Ziel 01, Landkreis Leer

3 Bestand / Planziele / Abwägung der Belange

Bestand

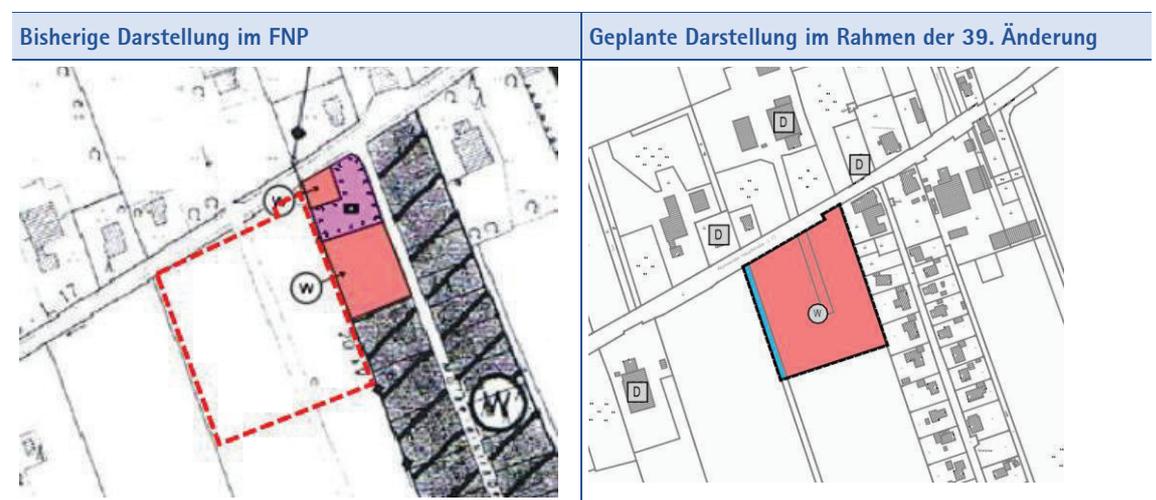
Der Änderungsbereich besteht derzeit aus einer landwirtschaftlichen Fläche. Bebauung findet sich nicht auf der Fläche. Mittig liegt ein kleinerer Gehölzstreifen. Westlich am Rand verläuft ein Graben III. Ordnung, östlich befindet sich ein unklassifizierter kleiner Grenzgraben.

Umgeben ist das Gebiet südlich und westlich von weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen. Im Osten grenzt ein Wohngebiet (Bereich *Molkereistraße*) an. Insbesondere nördlich der *Wymeerster Hauptstraße* finden sich mehrere große Hofstellen. Einige davon sind als Baudenkmal klassifiziert. Nordöstlich liegt das Gemeindehaus der Freien evangelischen Bibelgemeinde.

Planung

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** der Gemeinde stellt den Änderungsbereich aktuell als Fläche für die Landwirtschaft dar. Mit der 39. Änderung wird er den aktuellen städtebaulichen Zielen der Gemeinde angepasst und es wird eine **Wohnbaufläche (W)** vorgesehen.

Abb. 6 Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Bunde



Parallelverfahren

Im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) zur vorliegenden 39. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan Nr. 05.11 „Westlich Molkereistraße“ Ortschaft Wymeer, aufgestellt.

Berührte Belange

Bei der Änderung von Flächennutzungsplänen (FNP) 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 durch die 39. Änderung des FNP

Rechtsgrundlage	Belange	Abwägungsrelevanz
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	Belange des Immissionsschutzes / der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB	Belange der Wohnbedürfnisse / der Eigentumsverhältnisse / stabiler Bewohnerstrukturen	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB	Belange sozialer / kultureller Bedürfnisse / von Sport / Erholung / Freizeit	nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB	Belange der Erhaltung / Erneuerung / Fortentwicklung von Ortsteilen / von zentralen Versorgungsbereichen	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	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter)	X
§ 1a Abs. 5 BauGB	Belange des Klimaschutzes / der Anpassung an den Klimawandel	X

§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft / der Landwirtschaft / der Forstwirtschaft / der sozialen Infrastruktur / der technischen Ver- und Entsorgung / der Rohstoffwirtschaft	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB	Belange der Verteidigung / des Zivilschutzes	nicht berührt
§ 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 Asylbegehrenden	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 insbesondere das Entstehen von zusätzlicher Wohnbebauung vor. Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ist daher zu prüfen, ob im beplanten Bereich gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden können.

Immissionen

Verkehrslärm – Nördlich des Änderungsbereichs verläuft die *Wymeerster Hauptstraße*, die Landesstraße 17. Die Verkehrslärmquelle kann sich auf die zukünftigen Nutzungen auswirken. Eine Wohngebietsentwicklung auch in Nähe einer übergeordneten Landesstraße ist grundsätzlich möglich. Auf Ebene der parallel erstellten verbindlichen Bauleitplanung können durch Regelungen zum erforderlichen Schallimmissionsschutz Beeinträchtigungen vermieden werden. Der Verkehrslärm durch die *Wymeerster Hauptstraße* steht der Entwicklung einer Wohnbaufläche nicht entgegen.

Gerüche – In der Nachbarschaft des Änderungsbereiches befinden sich mehrere landwirtschaftliche Betriebe mit aktiver Tierhaltung. Bereits vorhandene Wohngebiete und Wohnnutzungen liegen näher an den landwirtschaftlichen Betrieben. Es liegt ein Geruchsgutachten⁸ vor. Die Emissionen werden berücksichtigt. Eine Entwicklung als Wohnbaufläche ist möglich. Geruchsemissionen von benachbarten Hofstellen überschreiten die Orientierungswerte nur teilweise und in einem abwägbaren Rahmen.

Bodenkontamination

Es sind Bodenkontamination im nordöstlichen Änderungsbereich (ehemalige Tankstellenzufahrt, auf ca. 160 m² Fläche) bekannt. Bereits im östlich angrenzenden Areal (Bebauungsplan Nr. 0508 „Molkereistraße Nord“) erfolgte im Zuge der damaligen Entwicklung eine Sanierung der betroffenen Fläche. Auch für den vorliegenden Änderungsbereich wird im Zuge des parallel aufgestellten Bebauungsplanes und der Erschließungsmaßnahmen die Behebung der Bodenkontamination durch die Gemeinde in Abstimmung mit dem Landkreis berücksichtigt und es werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigt.

Sonstige Bodenkontaminationen sind nicht bekannt oder infolge der bisherigen Flächennutzungen zu erwarten. Sollten im restlichen Änderungsbereich 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.

Die Belange des Immissionsschutzes stehen den Planungszielen nicht entgegen.

8 Immissionsschutztechnischer Bericht Nr. G22023.1/02 über die Durchführung einer geruchstechnischen Untersuchung für die Entwicklungsplanung zu einem Wohngebiet westlich der Straße „Molkereistraße“ im Ortsteil Wymeer der Gemeinde Bunde, erstellt durch Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH, Lingen, 14.04.2023

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

Die Gemeinde ist bestrebt, ausgewogene, stabile Bevölkerungsstrukturen weiter zu erhalten und zu fördern. Junge Familien sollen deshalb am Ort gehalten und mit attraktivem Bauland versorgt werden. Der Wunsch nach Bildung von Wohneigentum steht im Gemeindegebiet nach wie vor an vorderer Stelle. Mit der Darstellung von Wohnbauflächen wird den Erfordernissen der Wohnversorgung in der Gemeinde Bunde Rechnung getragen. Die Gemeinde verfügt derzeit über keine freien Wohnbaugrundstücke in der Ortschaft Wymeer.

Durch die Entwicklung des Änderungsbereiches ist von ca. 15 zusätzlichen Wohnbaugrundstücken auszugehen. Es ist zu erwarten, dass die Nutzung der Baugrundstücke ganz überwiegend durch Bewohner vor Ort und deren Kindern erfolgen wird. Damit werden die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung vor Ort und die Belange sozial stabiler Bewohnerstrukturen in besonderem Maße berücksichtigt.

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

Die Belange werden nicht berührt.

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

Wie viele Gemeinden sieht sich auch Bunde vor der besonderen Aufgabe der Weiterentwicklung und Stabilisierung der einzelnen Ortschaften im ländlichen Raum. Die Gemeinde steht vor der Herausforderung, die vorhandene technische und soziale Infrastruktur zu erhalten und zu unterhalten. Die Auslastung und Aufrechterhaltung schon vorhandener Infrastrukturen wird durch die Entwicklung von kleineren Wohnbauflächen in den einzelnen Ortschaften von Bunde ermöglicht. Sonstige Flächenalternativen in der Ortschaft Wymeer oder die Möglichkeiten zu einer Innenentwicklung sind nicht vorhanden.

Der Änderungsbereich grenzt an ein größeres östlich gelegenes, bestehendes Wohngebiet an. Entlang der *Molkereistraße* hat sich über eine Länge von rd. 1 km ein für Wymeer ortstypisches Siedlungsband entwickelt. Entlang der *Wymeerster Hauptstraße* verläuft die ebenfalls typische bogenförmige Reihensiedlung (Hofstellen). Die Siedlungsstruktur von Wymeer hat sich durch Kultivierung und Nutzung abgetorfter Hochmoorflächen am Rand des Niederungsgebietes des Dollart in dieser speziellen Art ausgebildet. Die Größe des Änderungsbereichs fügt sich in die bestehende Siedlungsstruktur ein und verändert nicht die besondere und auch kulturell zu sichernde vorhandene Siedlungsstruktur von Wymeer.

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 *Wymeerster Hauptstraße L 17* ist als kulturelles Sachgut (Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Leer) verzeichnet.

Die Ortschaft besteht in Verbindung mit der Ortschaft Boen aus einem historisch gewachsenen langen Siedlungsband in Ost-West Ausdehnung. Dieses Band ist rd. 4 km lang und bezieht sich im Regelfall auf eine Bautiefe beidseitig der Straße. Im Zusammenhang mit den nach Norden und Süden angrenzenden großräumigen und teilweise naturschutzfachlich wertvollen Freiflächen bildet dieses

Siedlungsband eine wichtige kulturlandschaftliche Einheit. Erweitert wird diese Siedlungsstruktur durch größere Siedlungsbänder, die sich mit bis zu 2 km Länge entlang der vorhandenen Straßen insbesondere nach Süden erstrecken. Eine städtebauliche Weiterentwicklung der Ortschaft Wymeer konzentriert sich deshalb auf die maßvolle Arrondierung der Siedlungsbänder bzw. die Schließung der vorhandenen Lücken.

Das neue Baugebiet kann sich in Art und Maß der baulichen Nutzung an die umgebenden Siedlungsstrukturen anpassen und wird in das Bild der Ortschaft integriert. In der parallel erstellten Bebauungsplanung werden Regelungen berücksichtigt, damit sich das Maß der Nutzung in die prägende Siedlungsstruktur einfügt. Durch örtliche Bauvorschriften wird die gestalterische Einbindung neuer Bauten sichergestellt.

Denkmalschutz

Mehrere Hofstellen im Umgebungsbereich sind denkmalgeschützt. Die Gebäude Wymeerster Hauptstraße Nr. 6, 8, 11, 12, 13, 15 werden im Verzeichnis der Baudenkmale gemäß § 3 Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) (Stand: 18.03.2010) geführt. Es handelt sich um Einzeldenkmale und eine Gruppe gemäß § 3 Abs. 2 NDSchG. Sie sind nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Auf den Umgebungsschutz von Baudenkmalen nach § 8 NDSchG wird hingewiesen. Eine Gebietsentwicklung steht dem Denkmalschutz nicht grundsätzlich entgegen.

Ortsbild

Das vorhandene Ortsbild von Wymeer wird durch die Wohnbaufläche der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes zwar erweitert, aber nicht dominant verändert. Der bisherige Ortsrand, den das Wohngebiet entlang der *Molkereistraße* bildet, wird etwas nach Westen verschoben.

Archäologische Denkmalpflege

Archäologische Bodenfunde im Gebiet sind nicht bekannt. Das Auftreten von archäologischen Funden infolge von Bauarbeiten kann jedoch nie vollständig ausgeschlossen werden. Ein entsprechender Hinweis auf die Meldepflicht von ur- oder frühgeschichtlichen Bodenfunden ist auf dem Plan enthalten. Die Belange der Denkmalpflege werden berücksichtigt.

3.6 Belange von Kirchen / von Religionsgemeinschaften

(§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB)

Nordöstlich gelegen, in der näheren Nachbarschaft, befindet sich das Gemeindehaus der Freien evangelischen Bibelgemeinde. Nutzungskonflikte sind mit der Entwicklung einer Wohnbaufläche nicht zu erwarten.

3.7 Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter)

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Grundlage der nachfolgenden Abwägung sind die Ergebnisse des Umweltberichts zu den vorliegenden beiden Planungsstufen.

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

Schutzgüter Tiere / Pflanzen

Im Änderungsbereich wird mit der Darstellung einer Wohnbaufläche die erstmalige Inanspruchnahme einer landwirtschaftlichen Fläche ermöglicht. Es werden eine Ackerfläche und eine Baumreihe überplant. Mit der Überplanung geht insbesondere der Verlust an Lebensräumen für Pflanzen und Tiere einher, der Ersatzmaßnahmen erfordert.

Schutzgut Fläche

Die Gemeinde Bunde ist bemüht, die Inanspruchnahme unbebauter Flächen weitgehend zu minimieren. Um im erforderlichen Umfang eine Wohnbaufläche zur Verfügung zu stellen, bestehen jedoch keine geeigneten Flächenalternativen in der Ortschaft Wymeer. Bei der Flächeninanspruchnahme findet ein Eingriff nach Naturschutzrecht statt. Ersatzflächen bzw. Ersatzmaßnahmen werden erforderlich und im Rahmen der parallel erstellten Bebauungsplanung gesichert.

**Schutzgüter
Boden / Wasser**

Infolge der Planung sind aufgrund von zukünftiger Bebauung und Versiegelung in den Wohnbauflächen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten. Diese treten jedoch in Folge jedes 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. Im Änderungsbereich verläuft westlich am Rand des Plangebietes ein Graben III. Ordnung, der nachrichtlich in den Plan übernommen wurde. Im Rahmen der parallel erstellten verbindlichen Bauleitplanung werden Regelungen zur Minimierung des Eingriffs und zur Sicherung des Gewässers vorgesehen.

**Schutzgüter
Luft / Klima**

Jede planerische Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen kann Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes und auch das Schutzgut Luft (z.B. durch Veränderung der örtlichen Temperaturen oder Windströme) nehmen. Infolge der Größe des Änderungsbereiches ist jedoch nicht von erheblichen Auswirkungen auszugehen. Der Flächennutzungsplan bietet keine weiteren Steuerungsmöglichkeiten. Im parallel erstellten Bebauungsplan können bei Bedarf Festsetzungen getroffen werden, um klimatische Folgen abzumildern.

**Schutzgut
Landschaftsbild**

Der Siedlungsrand verschiebt sich etwas weiter nach Westen. Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild können bei Bedarf durch städtebauliche Regelungen (z.B. Pflanzgebote) im begleitend erstellten Bebauungsplan vermieden werden.

**Vermeidung,
Minimierung,
Ausgleich / Ersatz**

Entsprechend der Gesetzeslage werden bei der Überplanung landwirtschaftlicher Flächen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen notwendig, sofern auf den nachfolgenden verbindlichen Bebauungsplanebene nicht vollständig wirksamen Minimierungsmaßnahmen ergriffen werden können

Entsprechend den Ergebnissen des Umweltberichtes ergibt sich im Vergleich der Flächenwertigkeiten vor und nach der Planung auf Flächennutzungsplanebene ein Wertedefizit. Es handelt sich hierbei jedoch um eine Maximalbetrachtung. Maßnahmen zur Eingriffsminimierung können auf Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt werden. Eine Kompensation aller verbleibenden Eingriffsfolgen auf Flächen der Gemeinde ist grundsätzlich möglich.

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

Der Änderungsbereich berührt keine überörtlichen Schutzgebiete.

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

Die Änderung des Flächennutzungsplans bereitet keine für den Menschen schädlichen Beeinträchtigungen vor. Erforderliche Schutzvorkehrungen gegen den Verkehrslärm der Landesstraße 17 können in Kenntnis konkreter Berechnungen durch Festsetzungen auf Ebene des parallel erstellten Bebauungsplans berücksichtigt werden. Geruchsemissionen von benachbarten Hofstellen überschreiten die zulässigen Orientierungswerte für Wohnbauentwicklungen in einem abwägbaren Rahmen. Eine vorhandene Bodenkontamination wird im weiteren Verfahren durch die Gemeinde entfernt.

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

Die vorhandenen Baudenkmale außerhalb des Änderungsbereichs sind nachrichtlich übernommen worden. Eine Vereinbarkeit zwischen den Planzielen und dem Denkmalschutz ist grundsätzlich unter Berücksichtigung städtebaulicher Regelungen im begleitend erstellten Bebauungsplan möglich. In der Planzeichnung ist zudem ein Hinweis auf den Umgang mit archäologischen Bodenfunden

verzeichnet. Bei möglichen Funden sind die Untere Denkmalschutzbehörde oder der archäologische Dienst der Ostfriesischen Landschaft zu informieren.

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

Die Darstellung einer Wohnbaufläche bereitet das Entstehen nutzungstypischer Emissionen vor, die jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Umfeld auslösen. Besondere Abfälle und Abwässer entstehen infolge des Planziels nicht. Eine vorhandene Bodenkontamination wird entfernt, sowie dem Abfallrecht entsprechend behandelt und entsorgt.

- Nutzung erneuerbarer Energie / sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB)

Im Flächennutzungsplan werden keine planungsrechtlichen Vorgaben zur Nutzung erneuerbarer Energien getroffen. Auf Ebene der nachgelagerten verbindlichen Bauleitplanung kann geprüft werden, ob z. B. begünstigende Festsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energie aufgenommen werden sollen.

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

Die Aussagen des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises wurden berücksichtigt und stehen der Planung nicht entgegen. Weitere Pläne, insbesondere des Abfall- und Immissionsschutzrechts, bestehen nicht.

- Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität (in festgelegten Gebieten der EU) (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 h BauGB)

Der Änderungsbereich befindet sich nicht innerhalb eines Gebiets zur Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität der Europäischen Union.

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

Besondere Wechselwirkungen zwischen den Belangen sind nicht bekannt.

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

Mit der Darstellung einer Wohnbaufläche werden keine Bauvorhaben vorbereitet, die ein besonderes Risikopotenzial bezüglich schwerer Unfälle oder Katastrophen bergen. Auch im Umfeld sind keine Betriebe oder Einrichtungen bekannt, von denen erhebliche Gefahren für das Plangebiet ausgehen können.

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

Im überörtlichen Maßstab kann jede (Bau-)Aktivität Auswirkungen auslösen, die sich gesamtklimatisch auswirken, z. B. durch Energieverbrauch oder Ressourceneinsatz. Mit einer möglichen Gebietsentwicklung ist regelmäßig aber auch die Umsetzung hoher neuer energetischer Standards verbunden. Besondere Regelungen für den Klimaschutz werden auf Ebene des Flächennutzungsplanes als vorbereitendem Bauleitplan nicht getroffen. Vorgaben für den Klimaschutz und die Schutzgüter können auf Ebene des parallel erstellten Bebauungsplanes getroffen werden.

3.9 Belange der Wirtschaft / der Landwirtschaft / der Forstwirtschaft / der sozialen Infrastruktur / der technischen Ver- und Entsorgung / der Rohstoffwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Wirtschaft	Für die gewerbliche Wirtschaft in Bunde sind mit der Flächenentwicklung positive Effekte (Bauwirtschaft, Einzelhandel) zu erwarten.
Landwirtschaft	Der Flächenverlust ist nicht erheblich. Neue oder zusätzliche Entwicklungshemmnisse für umliegende Hofstellen sind nicht erkennbar, da bestehende Wohngebiete bereits näher zu den Hofstellen liegen und auf deren Entwicklungsmöglichkeiten einwirken. Kompensationsmaßnahmen werden voraussichtlich in einem bestehenden Kompensationsflächenpool oder aber direkt im Siedlungsraum durchgeführt, so dass der Landwirtschaft keine zusätzlichen Flächen verloren gehen.
Forstwirtschaft	Die Belange sind nicht berührt.
Soziale Infrastruktur	Besondere neue Infrastrukturerfordernisse ergeben sich mit der Planung nicht. Die Entwicklung einer Wohnbaufläche in der vorliegenden Größenordnung löst keine neuen infrastrukturellen Erfordernisse für die Gemeinde Bunde aus. In Wymeer unterhält die Gemeinde einen Kindergarten und eine Grundschule. In der Gemeinde Bunde existiert eine Oberschule. Mit den örtlichen Einrichtungen ist eine Grundversorgung gesichert. Die Einrichtungen verfügen über genügend Kapazitäten, um die Kinder aufzunehmen. In der ca. 20 km entfernten Stadt Leer sind weiterführende Schulen (berufliche und allgemeinbildende Gymnasien mit verschiedenen Fachbereichen, Fachoberschule, Berufsfachschule) zu finden.
Technische Ver- und Entsorgung	Die technische Ver- und Entsorgung der Flächen (Wasser, Strom, ggf. Gas, Post, Telekommunikation) kann infolge der Lage an der <i>Wymeerster Hauptstraße L 17</i> durch die Versorgungsträger durch einen Ausbau ihrer Netze sichergestellt werden. In der Umsetzung von Bauvorhaben ist stets auch auf eine autarke Energieversorgung der Gebäude unter Einsatz regenerativer Energien (Solarthermie, Photovoltaik, Geothermie etc.) zu achten. Die Kapazität der Kläranlage ist für die Gebietserweiterung ausreichend.
Rohstoffwirtschaft	Die Belange der Rohstoffwirtschaft sind nicht berührt.

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

Erschließung	Erschlossen wird das Areal über die <i>Wymeerster Hauptstraße</i> , die als Landesstraße 17 regionale Bedeutung besitzt und die insgesamt für die Aufnahme auch eines erhöhten Verkehrs geeignet ist. Die Entwicklung einer Wohnbaufläche kann zu einem leicht erhöhten verkehrlichen Aufkommen führen, die Planung bringt für den regionalen Verkehr jedoch keine grundsätzlich neuen Erfordernisse mit sich.
--------------	--

Angesichts der Größe des Änderungsbereichs ist eine interne Erschließung erforderlich. Diese wird nur auf Ebene der nachgelagerten verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt.

ÖPNV

Mit der Haltestelle *Wymeerster Hauptstraße / Molkerei* in einer Entfernung von rd. 100 m in westlicher Richtung ist der Änderungsbereich mit zwei Buslinien 632, 635 des Weser-Ems-Bus (WEB) an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) angebunden. Mit den Buslinien kann u. a. die nahe gelegene Stadt Leer erreicht werden.

3.11 Belange des Militärs / des Zivilschutzes

(§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB)

Militär

Die Belange sind nicht berührt.

Rüstungs-
altlasten

Hinweise auf das Vorkommen von Rüstungsaltlasten und Kampfmitteln liegen für das Gebiet nicht vor. Zur vorsorgenden Gefahrenabwehr wird im parallel erstellten Bebauungsplan eine Recherche durch die jeweiligen Vorhabenträger im Vorfeld von Bauvorhaben durchgeführt.

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.

3.13 Belange der Wasserwirtschaft / des Hochwasserschutzes

(§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)

Hochwasser

Der Änderungsbereich liegt nicht innerhalb eines Schutzbereiches.

Oberflächen-
entwässerung

Die Darstellung des Flächennutzungsplans steht einer ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung der Baufläche nicht entgegen. Die konkrete Entwässerungsplanung ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu behandeln.

3.14 Belange von Flüchtlingen / von Asylsuchenden

(§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB)

Die Belange werden nicht berührt.

3.15 Belange der Versorgung mit Grünflächen / Freiflächen

(§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB)

Bei der Darstellung einer Wohnbaufläche ist auf der nachgeordneten Bebauungsplanebene von einer Versiegelung für Hauptgebäude von maximal 40 % auszugehen. Demnach werden im Bereich der Bauflächen voraussichtlich 60 % unversiegelte und begrünte Bereiche als Hausgärten entstehen. Im Flächennutzungsplan werden keine kleinteiligen Darstellungen zur gebietsinternen Versorgung mit Grün- und Freiflächen getroffen werden. Regelungen hierzu können auf Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt werden.

3.16 Gesamtabwägung

Die Planung kann mit den untersuchten Belangen zum Ausgleich gebracht werden. In der Summe ist die Entwicklung eines Wohnbauareals für den Ortsteil Wymeer zur Stützung der Eigenentwicklung möglich. Weitere Belange, die in relevanter Weise berührt sein könnten, sind nicht erkennbar. Die Planung ist damit möglich.

4 Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

Darstellungen

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden entsprechend den städtebaulichen Zielen und den vorgenommenen Abwägungen der Gemeinde nachfolgende Darstellungen getroffen:

- Für die Entwicklung von Baugrundstücken wird eine **Wohnbaufläche (W)** im Änderungsbereich dargestellt;
- am westlichen Rand ist nachrichtlich ein **Gewässer III. Ordnung** vermerkt;
- nachrichtlich sind die **vorhandenen Denkmale (D)** im Umgebungsbereich eingetragen;
- eine kleine Fläche im nordöstlichen Änderungsbereich ist als Bereich gekennzeichnet, deren **Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen** belastet sind.

Nachrichtliche Übernahmen

Baudenkmale – Die Gebäude Wymeerster Hauptstraße Nr. 6, 8, 11, 12, 13, 15 werden im Verzeichnis der Baudenkmale gemäß § 3 Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) (Stand: 18.03.2010) geführt. Es handelt sich um Einzeldenkmale und eine Gruppe gemäß § 3 Abs. 2 NDSchG. Sie sind nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Auf den Umgebungsschutz von Baudenkmalen nach § 8 NDSchG wird hingewiesen.

Gewässer – Im Änderungsbereich verläuft am westlichen Rand ein Gewässer III. Ordnung. Am östlichen Rand ein Grenzgraben. Auf die Satzung der zuständigen Sielacht und die Einhaltung des Räumstreifens wird ausdrücklich verwiesen.

Hinweise

Archäologische Bodenfunde – Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig (§ 14 Abs. 1 NDSchG) und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Georgswall 1-5, 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 – Die im nordöstlichen Teil des Plangebietes (ehemalige Tankstellenzufahrt) befindliche Bodenkontamination wird im Zuge der Erschließung von der Gemeinde in Abstimmung mit der zuständigen Stelle des Landkreises beseitigt. Sollten im sonstigen Änderungsbereich bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche



Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.

5 Städtebauliche Übersichtsdaten / Verfahren

Städtebauliche
Übersichtsdaten

Zeitlicher
Überblick

Größe des Änderungsbereichs gesamt, gerundet	15.000 m ²
Wohnbaufläche (W)	15.000 m ²

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
März 2021	Aufstellungsbeschluss (VA)	§ 2 Abs. 1 BauGB
13.02.2023 – 13.03.2023	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 1 BauGB
20.02.2023 (Bürgerversammlung)	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 1 BauGB
17.04.2023 – 16.05.2023	Öffentliche Auslegung des Planes	§ 3 Abs. 2 BauGB
17.04.2023 – 16.05.2023	Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 2 BauGB
29.06.2023	Feststellungsbeschluss	

Im Auftrag ausgearbeitet von:

P3 - Planungsteam GbR mbH, Oldenburg
Oldenburg, den

Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Bunde am
29.06.2023 beschlossen.

Bunde, den

29. JUNI 2023

Dr. Schneider / Planverfasser

Sap / Bürgermeister



Gemeinde Bunde

Landkreis Leer



Umweltbericht

Nach § 2 a BauGB als gesonderter Bestandteil der Begründungen zur

**39. Änderung des Flächennutzungsplans
und zum
Bebauungsplan Nr. 05.11 „Westlich Molkereistraße“, Ortschaft Wymeer**



Eigene Darstellung auf Luftbild LGLN, 2023

Urschrift

Im Auftrag:



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

1	Einleitung (§ 2 Abs. 4 BauGB, Anlage 1 – Nr. 1).....	2
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts / der Ziele des Bauleitplans (BauGB, Anlage 1 – Nr. 1 a).....	2
1.2	Darstellung der in Fachgesetzen / Fachplänen festgelegten Ziele (BauGB, Anlage 1 – Nr. 1 b).....	3
2	Beschreibung / Bewertung der Umweltauswirkungen (§ 2 Abs. 4 BauGB, Anlage 1 – Nr. 2).....	6
2.1	Prüfung der Schutzgüter (BauGB, Anlage 1 – Nr. 2 a und b)	7
2.2	Baubedingte - / anlagenbedingte - / betriebsbedingte Auswirkungen (§ 2 Abs. 4 BauGB, Anlage 1 – Nr. 2, aa – gg).....	21
2.3	Wechselwirkungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i BauGB)	21
3	Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung / Ausgleich der Auswirkungen (BauGB, Anlage 1 – Nr. 2).....	22
3.1	Vermeidungsmaßnahmen / Planungsalternativen (BauGB, Anlage 1 – Nr. 2 d)	22
3.2	Verringerungsmaßnahmen (BauGB, Anlage 1 – Nr. 2 c)	22
3.3	Ausgleich / Ersatz (BauGB, Anlage 1 – Nr. 2 c).....	23
4	Zusätzliche Angaben (§ 2 Abs. 4 BauGB, Anlage 1 – Nr. 3).....	26
4.1	Hinweise auf fehlende Kenntnisse (BauGB, Anlage 1 – Nr. 3 a)	26
4.2	Maßnahmen zur Überwachung (BauGB, Anlage 1 – Nr. 3 b).....	26
4.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung (BauGB, Anlage 1 – Nr. 3 c).....	27
4.4	Referenzliste der Informationsquellen (BauGB, Anlage 1 – Nr. 3 d).....	27

UMWELTBERICHT

Der vorliegende Umweltbericht (§ 2 a BauGB) beschreibt und bewertet die Umweltwirkungen, damit eine sachgerechte Abwägung der Planung erfolgen kann. Die Abwägung der einzelnen umweltrelevanten Sachverhalte erfolgt regelmäßig jedoch nicht im vorliegenden Umweltbericht, sondern nur in der Begründung zur Planung.

Der nachfolgende Umweltbericht gilt sowohl für die 39. Änderung des Flächennutzungsplans als auch für den Bebauungsplan Nr. 05.11 „Westlich Molkereistraße“, Ortschaft Wymeer.

1 Einleitung

(§ 2 Abs. 4 BauGB, Anlage 1 – Nr. 1)

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltwirkungen der Planung ermittelt werden (§ 2 Abs. 4 BauGB).

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts / der Ziele des Bauleitplans

(BauGB, Anlage 1 – Nr. 1 a)

Ziele

In der Ortschaft Wymeer in der Gemeinde Bunde soll mit der 39. Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 05.11 „Westlich Molkereistraße“ eine weitere Fläche für eine Wohnbebauung geschaffen werden. Es soll ein Gebiet mit ortsverträglicher und kleinteiliger Wohnbebauung entstehen. Im Rahmen einer Wohngebietsentwicklung ist auch eine gebietsverträgliche Ansiedlung eines kleinen Dorflandens gewünscht, um die Versorgungssituation in der Ortschaft zu verbessern.

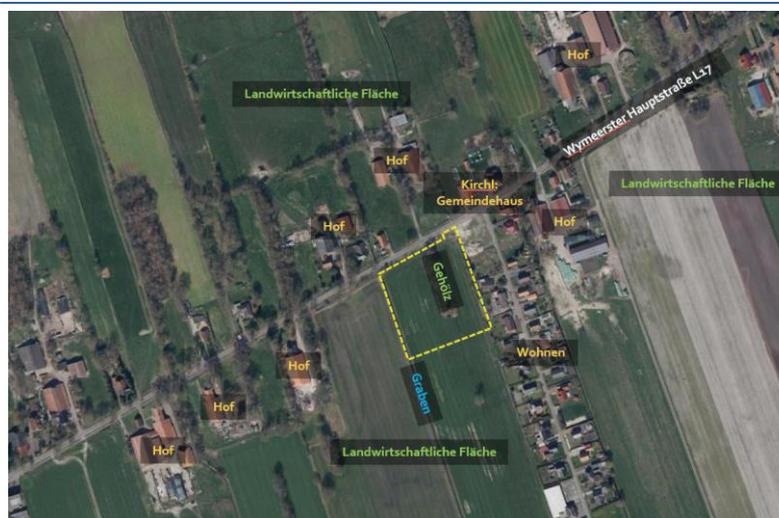
Standort / Größe

Die Planfläche liegt in der Ortschaft Wymeer südlich angrenzend an die *Wymeerster Hauptstraße* (L 17). Von hier aus erfolgt die Erschließung des Gebietes mit einer Planstraße. Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans sowie der Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind je 15.120 m² groß und somit identisch.

Bestand

Das Plangebiet ist derzeit im Wesentlichen eine Acker- und Grünlandfläche, die mittig in einem Teilabschnitt von einer Eichenbaumreihe durchzogen wird. Am westlichen Rand verläuft ein Graben, der sich entlang der *Wymeerster Hauptstraße* vorsetzt. Ein weiterer kleiner „Grenz“graben befindet sich entlang der östlichen Plangebietsgrenze (siehe hierzu auch die Abb. 7-Biototypen).

Abb. 1 Nutzungen im und um das Plangebiet



Eigene Darstellung auf Kartengrundlage LGLN 2022

Im Osten grenzt das Plangebiet an das Wohngebiet entlang der *Molkereistraße*.

Die Umgebung des Plangebiets ist durch Hofstellen und landwirtschaftliche Flächen geprägt.

Planung

Mit der 39. Änderung des Flächennutzungsplans werden Wohnbauflächen (W) dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 05.11 „Westlich Molkereistraße“ setzt entsprechend den städtebaulichen Zielen allgemeine Wohngebiete (WA1 und WA2) mit einer inneren Plangebietsstraße und einer randlichen privaten Grünfläche fest. Im WA1 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und im WA 2 von 0,3 vorgesehen.

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen / Fachplänen festgelegten Ziele (BauGB, Anlage 1 – Nr. 1 b)

Der Gesetzgeber fordert mit dem BauGB und den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen auf zur Berücksichtigung einer

- nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB);
- sowie zu einem sparsamen und umweltschonenden Umgang mit Grund und Boden und den sonstigen Schutzgütern auf (§ 1 a Abs. 2 BauGB).
- Insbesondere sind die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, zur Nachverdichtung und Innenentwicklung (§ 1 a Abs. 2 BauGB) zu nutzen.
- Sind in Folge einer Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, sind die Vorgaben der Eingriffsregelung zu beachten. Mögliche erhebliche Eingriffe infolge der Planung sind darzulegen, zu vermeiden, zu minimieren und/oder bei Bedarf an anderer Stelle wieder auszugleichen (§ 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG).

Fachgesetze

Bei der Planung sind insbesondere folgende Fachgesetze in der jeweils gültigen Fassung berücksichtigen:

Abb. 2 Für die Planung relevante Gesetze (in der jeweils gültigen Fassung)

Bundesgesetz		Länderrecht	
BauGB	Baugesetzbuch		
BauNVO	Baunutzungsverordnung		
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz	NNatSchG	Niedersächsisches Naturschutzgesetz
WHG	Wasserhaushaltsgesetz	NWG	Nds. Wassergesetz
BBodG	Bundes-Bodenschutzgesetz	NBodSchG	Niedersächsisches Bodenschutzgesetz
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz		
		Nds. KlimaG	Niedersächsisches Klimagesetz

Fachpläne

Die nachfolgende Übersicht zeigt zusammenfassend die in Fachplänen und durch gesetzliche Regelungen gesicherten geschützten Gebiete und Strukturen im Umfeld von bis zu 3 km des Plangebiets:

Abb. 3 Schutzgebiete

Fachplanung	Definition	Schutzzweck	Lage im Plangebiet	Lage außerhalb (Himmelsrichtung und Entfernung)
Natura 2000 (§ 32 BNatSchG)	DE2709-401	EU-Vogelschutzgebiet Rheiderland	Nein	N > 570 m
Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG)	NSG WE 00142 Hochmoor Wymeer	Sicherung des Resthochmoors, der Moorvegetation, des Lebensraumes von Waldeidechse und Kreuzotter	Nein	S > 1,2 km
Nationalparke (§ 24 BNatSchG)	-	-	-	-
Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG)	-	-	-	-
Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG)	LSG LER 00003 Rheiderland		Nein	N > 570 m
Naturparke (§ 27 BNatSchG)	-	-	Nein	-
Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG)	ND LER 00023	Linde, Blutbuche	Nein	W > 800 m
Geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG)	GLB LER 00026	Baumreihe 2 Eichen, 2 Eschen	Nein	O > 2,8 km
Gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG)	-	-	-	-
Wertvolle Bereiche	-	Gastvögel (national)	Nein	N > 160 m
	-	Gastvögel (internat.)	Nein	N > 570 m
	-	Brutvögel (VSG)	Nein	N > 570 m

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Natura-2000-Gebiete. Nördlich und in einem Abstand von rd. 570 m liegt das EU-Vogelschutzgebiet Rheiderland, welches von der Planung aufgrund des hohen Abstandes nicht beeinflusst wird. Nationalparke, Biosphärenreservate, oder Naturparke sind weder im Plangebiet noch in einer Umgebung von bis zu 3 km ausgewiesen. 1,2 km südlich befindet sich das Naturschutzgebiet Hochmoor Wymeer, in rd. 570 m nördlich das Landschaftsschutzgebiet Rheiderland. Aufgrund der hohen Entfernung sind diese Schutzgebiete von der Planung nicht betroffen bzw. die Planung wirkt sich nicht auf diese aus. Östlich des Plangebiets, in etwa 2,8 km Entfernung, befinden sich nach § 29 BNatSchG geschützte Landschaftsbestandteile – eine Baumreihe aus zwei Eichen und zwei Eschen. In westlicher 800 m Entfernung liegt zudem ein Naturdenkmal nach § 28 BNatSchG (Linde / Blutbuche).

Die Planungen führen infolge des Abstandes zu den Schutzgebieten weder zu ihrer Zerstörung noch zu einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung.

- Liegen Landschaftspläne oder sonstige Pläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 g BauGB) vor, so sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen (§ 2 Abs. 4 BauGB).

Der **Landschaftsrahmenplan des Landkreises Leer¹ (LRP)** wurde im Jahr 2021 neu aufgestellt. Die Darstellungen und Bewertungen des Landschaftsrahmenplans werden jeweils bei der Beschreibung der Schutzgüter berücksichtigt. Für die Gemeinde Bunde liegt kein **Landschaftsplan (LP)** vor.

Abb. 4 Darstellungen der Karten 1 bis 6 im Landschaftsrahmenplan

Karte im LRP	Thema	Darstellungen
Nr. 1	Arten und Biotope	<ul style="list-style-type: none"> • Bewertung der Biotoptypen - Flächenhaft sehr gering (Ackerfläche); Linienhaft hoch (Baumreihe)  <ul style="list-style-type: none"> • Bewertung für den Tier- und Pflanzenschutz - nördlich des Geltungsbereichs Gebiet mit sehr hoher Bedeutung für Gastvögel und Brutvögel
Nr. 2	Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> • Bewertung mit mittlerer Bedeutung des gesamten Plangebiets für das Landschaftserleben • Siedlungen - Historische Kulturlandschaften, Positive (hohe) Wirkung von Siedlungsbereichen auf die Landschaft
Nr. 3.1	Besondere Werte von Böden	Keine Darstellungen
Nr. 3.2	Wasser- und Stoffretention	<ul style="list-style-type: none"> • Hohe potenzielle Grundwasserneubildung und hohes Nitratauswaschungsrisiko im Südosten des Geltungsbereichs • Ackerbauflächen
Nr. 4	Klima und Luft	Keine Darstellungen
Nr. 5.1	Zielkonzept	<ul style="list-style-type: none"> • Großflächig Sicherung im Rahmen von Gebieten mit überwiegend hoher Bedeutung für Arten und Biotope und hoher bis sehr hoher Bedeutung für Landschaftsbild, Boden/Wasser, Klima/Luft
Nr. 5.2	Biotopverbund	Keine Darstellungen
Nr. 6	Schutz, Pflege und Entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> • Geltungsbereich liegt innerhalb des Schwerpunktraumes für Anforderungen / Adressat: Landwirtschaft, Maßnahme: bodenschonende Bewirtschaftung von Eschböden

Abb. 5 Darstellungen der weiteren Textkarten im Landschaftsrahmenplan

Textkarten	Darstellungen (k.D. = keine Darstellung)
Potenzielle natürliche Vegetation	Feuchter Birken-Eichenwald d. Tieflandes
Naturräumliche Gliederung	Rheder Moor
Schutzgebiete	k. D.
Bundes- und landesweiter Biotopverbund	k. D.
Landschaftsbezogene Erholung	k. D.
Kulturhistorische Elemente	Historische Siedlungsformen, hist. Ortskerne, Gulfhäuser
Bodentypen	Moorgley, Pseudogley-Podsol, Tiefumbruchboden
Moorböden und Salzmarschen	k. D.
Potentielle Retentionsräume	k. D.
Schutzwürdige Böden	k. D.

1 Landschaftsrahmenplan (LRP), Landkreis Leer, Neuaufstellung 2021

Sulfatsaure Böden	unterhalb von 2 m evtl.
Gewässer	k. D.
Stickstoffempfindliche Böden	k. D.
GW-abhängige Biotoptypen	k. D.
Biotopverbund	Linear - Gehölze mit Wertstufe ≥ 4

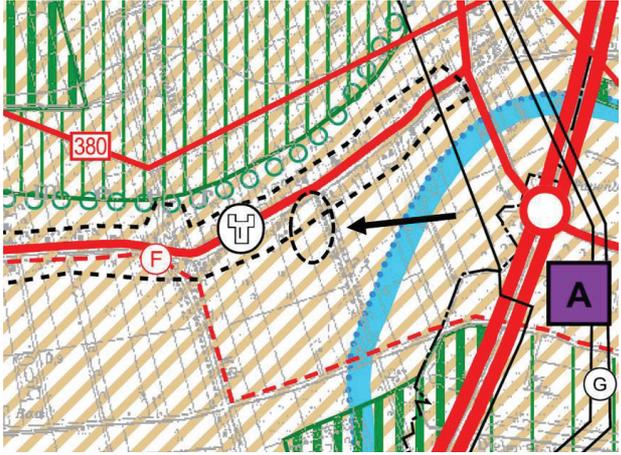
Raumordnungsprogramme
LROP / RROP

Das **Landesraumordnungsprogramm (LROP)**² trifft bezüglich der Schutzgüter für kleinteilige Gebiete keine detaillierten Aussagen. Zum Schutz der Kulturlandschaften und der kulturellen Sachgüter werden Aussagen getroffen, die in der städtebaulichen Planung des Gebietes berücksichtigt werden:

- C 2.6 01: „Kulturlandschaften sind so zu erhalten und zu pflegen, dass historische Landnutzungsformen und Siedlungsstrukturen sowie prägende Landschaftsstrukturen und Naturdenkmale dauerhaft erhalten bleiben [...]“
- C 2.6 03: „Die Siedlungsstruktur ist so weiterzuentwickeln, dass sie sich in die historisch gewachsene Kulturlandschaft einpasst [...]“

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)**³ für den Landkreis Leer enthält nachfolgende zu beachtende Ziele, die bei den betroffenen Schutzgütern in die Betrachtung eingestellt werden:

Abb. 6 Ziele des Regionalen Raumordnungsprogramms für das Plangebiet (nachfolgend als schwarzer Kreis mit Pfeil)



Der gesamte Bereich des Plangebiets ist als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen für die Landwirtschaft dargestellt (beige schraffiert).

Die Siedlungsbänder entlang der *Wymeerster Hauptstraße* (L17) (rot) sind als kulturelles Sachgut verzeichnet (gestrichelte schwarze Linie).

Im Bereich des Plangebietes ist die *Wymeerster Hauptstraße* (L17) als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung verzeichnet (rot).

Sonstige
Fachpläne

Es gibt keine spezifischen Pläne für die Gemeinde, welche das Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht betreffen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 g BauGB). Für die Gemeinde Bunde liegen auch keine Luftreinhaltepläne vor (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 h BauGB).

2 Beschreibung / Bewertung der Umweltauswirkungen

(§ 2 Abs. 4 BauGB, Anlage 1 – Nr. 2)

Nachfolgend wird der derzeitige Umweltzustand (Basisszenario) dargestellt und eine Prognose über die Entwicklungen des Umweltzustands bei Durchführung der Planung vorgenommen. Wahrscheinlich auftretende erhebliche Auswirkungen während einer möglichen Bau- und Betriebsphase können in diesem Zusammenhang nicht konkret berücksichtigt werden, da es sich vorliegend um eine vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung handelt. Infolge dieser Angebotsplanung sind konkrete Bauvorhaben nicht bekannt. Abschließend wird jeweils auch die Null-Variante, also die wahrscheinliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung, skizziert.

2 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017, Neubekanntmachung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen vom 6. Oktober 2017 in der Fassung vom 26. September 2017 (Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt Nds. GVBl. Nr. 20/2017, S. 378)

3 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP), Landkreis Leer, 2006

2.1 Prüfung der Schutzgüter (BauGB, Anlage 1 – Nr. 2 a und b)

Die Beschreibung des derzeitigen Zustandes sowie der Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei (Nicht-) Durchführung der Planung erfolgt einzeln für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Landschaftsbild. Weiterhin werden potentielle umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf Kultur- und sonstige Sachgüter geprüft.

2.1.1 Schutzgut Pflanzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

Bestand

Die Beschreibung der Biotoptypen erfolgt auf der Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen⁴. Die Bewertung erfolgt nach dem Kompensationsmodell des Niedersächsischen Städtetags⁵. Der Untersuchungsraum umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und den Änderungsbereich des Flächennutzungsplans, betrachtet jedoch auch angrenzende Strukturen (siehe Abb. 7). Der Landschaftsrahmenplan schreibt denen im Plangebiet befindlichen flächenhaften Biotoptypen (Acker) eine sehr geringe und der linienhaften Baumreihe eine hohe Bedeutung zu. In der Textkarte zum Biotoptypenverbund wird die Baumreihe als ein Gehölz mit Wertstufe ≥ 4 eingestuft (Biotoptypen siehe nachfolgende Abbildung Nr. 7).

Biologische Vielfalt

Die Ackerstruktur weist eine geringe biologische Vielfalt auf. Die Baumreihe aus Eichen mit Unterwuchs stellt eine mittlere Diversität dar.

Vorbelastungen

Das Plangebiet kann durch den allgemeinen Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln auf den Ackerflächen vorbelastet sein. Aufgrund der Nutzungshistorie kann jedoch eine Bodenbelastung diesbezüglich ausgeschlossen werden. Die Ackerflächen sind strukturarm. Diese Form der Landwirtschaft und die damit verbundenen anthropogenen Eingriffe führen grundsätzlich zu einer Verarmung des Artenpools.

Abb. 7 Biotoptypen im Plangebiet



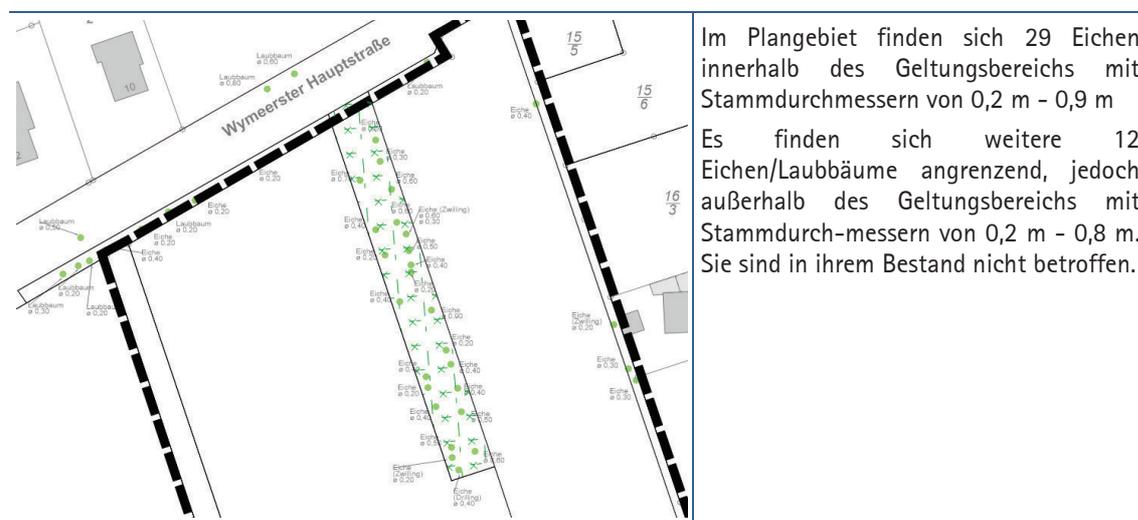
- Das Plangebiet ist von Acker (A) sowie von Grünland (GI) geprägt;
- am westlichen Rand sowie teilweise nördlich im Bereich der *Wymeerster Hauptstraße* verläuft ein nährstoffreicher Graben III. Ordnung (FGZ);
- auf der östlichen Grenze des Geltungsbereichs verläuft ein kleiner unklassifizierter Grenzgraben (FGZ);
- eine zweireihige Baumreihe (HBA) verläuft teilweise in der Plangebietsmitte. Die Baumreihe besteht ausschließlich aus Eichen. Die Standorte der Bäume liegen eingemessen vor (siehe nachfolgende Abb.). An der östlichen Grenze im Grabenareal stehen vier weitere einzelne Eichen (HBE).
- Außerhalb des Plangebiets schließen östlich ein locker bebautes Einzelhausgebiet (OEL) und nördlich einige Hofstellen (OD) an. Der Geltungsbereich grenzt südlich und westlich an weitere Ackerflächen (A) an.

4 Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Olaf v. Drachenfels, 2020

5 Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Niedersächsischer Städtetag, 2021

Legende			Angrenzend an das Plangebiet		
Innerhalb des Plangebietes					
	11.1	Acker (A)		13.1.1	Straße (OVS)
	9.6	Artenarmes Intensivgrünland (GI)		13.1.3	Parkplatz (OVP)
	4.13.7	Sonstiger vegetationsarmer Graben (FGZ)		13.7.2	Locker bebautes Einzelhausgebiet (OEL)
	2.13.3	Allee/Baumreihe (HBA)		13.8	Dorfgebiet/landwirtschaftliches Gebäude (OD)
				Geltungsbereich des untersuchten Plangebietes	

Abb. 8 Eingemessene Bäume im Plangebietes und der angrenzenden Umgebung



Arten- und Biotopschutz
 Auswirkungen

Es sind keine gefährdeten Pflanzenarten im Plangebiet bekannt. Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope.

Infolge der Planung wird eine Überplanung der heutigen Biotope veranlasst. Festgesetzt werden allgemeine Wohngebiete mit einer Versiegelung bis zu 40 % im WA 2 (GRZ 0,3 – plus Überschreitung nach BauNVO bis max. 0,4) und im WA 1 bis zu 60% (GRZ 0,4 – Überschreitung nach BauNVO bis max. 0,6). Auf den überplanten Flächen ist im Bereich der Hausgärten vom Entstehen ökologisch höherwertiger Strukturen – im Vergleich zur landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen – auszugehen.

Erschließungserfordernisse machen jedoch die Überplanung der ökologisch wertvollen zweireihigen Eichenbaumreihe notwendig. Ein Ersatz ist hierfür in der Bilanzierung zur berücksichtigen.

Der Graben III. Ordnung sowie der Grenzgraben auf der östlichen Grenze des Geltungsbereichs bleiben im Zuge der Planung erhalten. Entlang des westlichen klassifizierten Grabens wird eine private Grünfläche mit Hinweis auf die Belange der Wasserwirtschaft festgesetzt.

Null-Variante

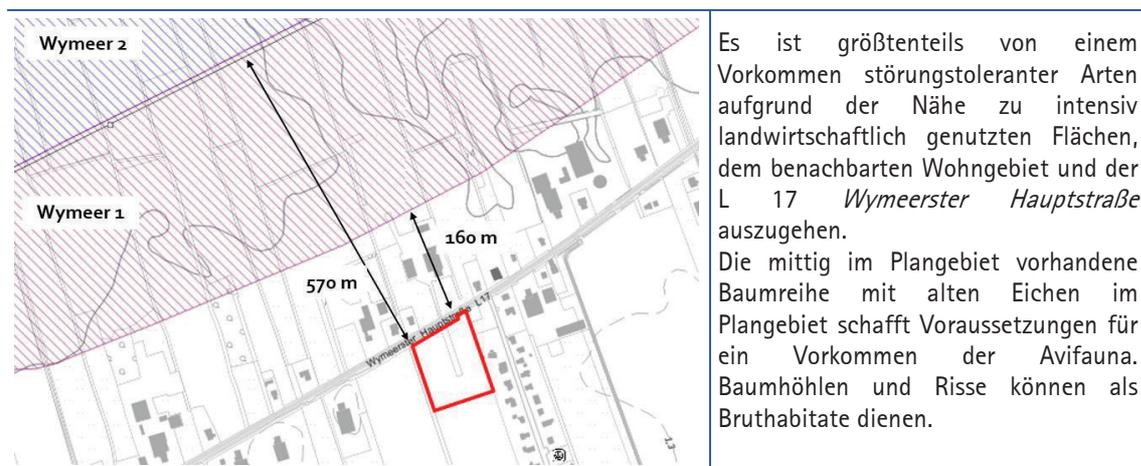
Die landwirtschaftlichen Flächen im Plangebiet würden voraussichtlich weiter intensiv als Acker oder Intensivgrünland bewirtschaftet werden (Düngergaben, Umbruch). Damit würden sich hier die ökologischen Qualitäten bzw. die biologische Vielfalt bei einer Nichtdurchführung der Planung auch voraussichtlich nicht verbessern. Die Eichenbaumreihe würden bei Nichtdurchführung der Planung weiterhin bestehen bleiben.

2.1.2 Schutzgut Tiere (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

Bestand

Avifauna – In der landesweiten Kartierung der wertvollen Bereiche für Gastvögel befinden sich zwei Gebiete „Gänseplatz Wymeer I“ (national) und „Gänseplatz Wymeer II“ (international) in der weiteren Umgebung⁶. Das EU-Vogelschutzgebiet Rheiderland deckt sich mit dem Gebiet „Wymeer 2“. Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Leer stellt in diesen Bereichen Gebiete mit sehr hoher Bedeutung für Gastvögel und Brutvögel dar. Die Gebiete „Gänseplatz Wymeer I“ (national) und „Gänseplatz Wymeer II“ (international) liegen in 160 m bzw. 570 m Entfernung. Sie werden durch die Entwicklung eines an den Siedlungsraum angrenzenden kleinen Wohngebietes nicht nachteilig beeinflusst.

Abb. 9 Wertvolle Bereiche für Gastvögel (eigene Darstellung auf Grundlage LGLN 2022)



Nach den Ergebnissen einer Potentialerfassung am 12.04. (4 Kartierdurchgänge) stellen die im Vorhabengebiet vorhandenen Gehölze sowie das Grünland grundsätzlich potenzielle Fortpflanzungs-, Rast- oder Nahrungsstätten für Vogelarten dar. Zum Zeitpunkt der Ortsbegehung wurden im gesamten Vorhabengebiet jedoch keine Vögel festgestellt, die als möglicherweise, wahrscheinlich oder sicher brütend zu klassifizieren waren. Insbesondere wurden keine singenden, balzenden oder warnenden Vögel festgestellt. Es wurden keine Brutvorkommen festgestellt. Die Habitatqualität des Untersuchungsgebietes für Brutvögel wird insgesamt als gering eingestuft.⁷

Eichhörnchenkobel – In einer Altleiche befindet sich ein Eichhörnchenkobel, der nach der Erstbegutachtung vom 08.03.2022 errichtet worden ist (Erfassung am 24.03.2023 im Rahmen der Fledermauserhebung, siehe unten). Wegen des zeitversetzten halbjährlichen Reproduktionszyklus des Eurasischen Eichhörnchens (*Sciurus vulgaris*) muss noch im Oktober und bereits wieder im Februar mit einer Nutzung als Wurf- und Aufzucht-kobel gerechnet werden.⁸ Wegen des Eichhörnchenkobels sollte deshalb die Fällzeit des Baumes angepasst werden (möglichst zwischen November und Januar). Die Entfernung eines Eichhörnchenkobels stellt keinen gravierenden Eingriff dar. Eichhörnchen haben meist mehrere Kobel und bauen auch neu, wenn diese entfernt werden. Im Umfeld können sie in die Gärten und andere Gehölze ausweichen.

Fledermäuse – In der Baumreihe sind Baumhöhlen oder Spalten, die als Fortpflanzungs- und Ruhehabitate dienen können, wahrscheinlich. Als potenzielle Jagd- und Nahrungshabitate sind die Ackerflächen geeignet.

6 Umweltkarten Niedersachsen, Gastvögel – wertvolle Bereiche, 2018

7 Biotoptypenerfassung und Potentialabschätzung Wymeer-Molkereistraße, erstellt von S4 Rhaderfehn, 26.06.2022. Seite 8 und 10

8 Untersuchung von Fledermausquartieren im Altbaumbestand des geplanten Baugebiets Wymeer-Molkereistraße, erstellt durch S4, Rhaderfehn, 24.03.2023

Es liegt eine Erhebung vor⁹. Danach kommt als wertgebende Struktur für Fledermäuse nur eine Eiche in der Gebietsmitte vor. Eine dortige Höhlenkontrolle am 08.03. 2022 erbrachte keinen Nachweis eines genutzten Quartiers. Auch die Nutzbarkeit der Baumreihe als Leitstruktur im Flug wird infolge der Umgebungsbedingungen als deutlich eingeschränkt bewertet. Eine zusätzliche Erfassung (März 2023) auch der oberen Baumbereiche auf Quartiere erbrachte keine Ergebnisse. Keiner der vorfindlichen Bäume eignet sich als Fledermausquartier. Spechthöhlen fehlen vollständig, Einfaltungen sind vereinzelt vorhanden, jedoch vernässt und daher unbrauchbar. Witterungsgeschützte Überstände, Verwachsungen oder Efeubewuchs fehlen vollständig.¹⁰

Amphibien – An der westlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Graben. Die Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen lässt auf eine Eutrophierung schließen. Unter dieser Bedingung sind Amphibienvorkommen nicht zu erwarten. Eine Eutrophierung führt zur Sauerstoffzehrung und kann im ungünstigsten Falle zum Absterben der Eigelege, zum Erstickungstod der Larven oder im Wasser überwinternder Amphibien führen.

Eine Potentialerfassung am 12.04.2022 ergab innerhalb des Vorhabengebietes selbst keine temporär oder dauerhaft wasserführenden Fließ- oder Stillgewässer, die von Amphibien als aquatische Lebensräume genutzt werden könnten. Eine Eignung als Fortpflanzungsstätte für diese Artengruppe ist daher nicht gegeben.¹¹

Biologische
Vielfalt

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten bietet das Plangebiet Habitatqualitäten für Brutvögel und Fledermäuse. Es sind störungs- und siedlungstolerante avifaunistische Arten anzunehmen. Ein Vorkommen von Amphibienarten ist nicht wahrscheinlich. Die biologische Vielfalt kann als gering bis durchschnittlich beschrieben werden.

Vorbelastungen

Das Plangebiet ist vorbelastet. Störquellen sind die *Wymeerster Hauptstraße* (L 17), die intensive landwirtschaftliche Nutzung sowie die östlich angrenzende Siedlungslage entlang der *Molkereistraße*. Innerhalb der Ackerfläche bestehen keine geeigneten Fortpflanzungshabitate. Lediglich eine Nutzung als Nahrungshabitat ist gegeben.

Auswirkungen

Die vorliegende Planung bereitet den Bau von Wohnhäusern, ggf. eines kleinen Versorgungsladens sowie einer Planstraße vor. Überplant werden intensiv genutzte Ackerflächen, artenarmes Intensivgrünland sowie eine Baumreihe. Infolge der Wohngebietsentwicklung verbleiben gemäß BauNVO etwa 60 % an offenen Flächen, die im Regelfall als Hausgärten genutzt werden. Die Überplanung der Baumreihe mit zum Teil alten Eichen führt nach den Ergebnissen der Begutachtung nicht zu einem Verlust von potenziellen Brut- und Ruhehabitaten für Brutvögel und Fledermäuse. Der Verlust der Agrarfläche reduziert das Nahrungsangebot für Avifauna und Fledermäuse teilweise. In den geplanten Hausgartenbereichen können sich in Zukunft jedoch neue Habitatstrukturen entwickeln und eine höhere Artenvielfalt im Vergleich zu den Ackerflächen begünstigen.

Arten- und
Biotopschutz

Die vorhandenen und zu überplanenden Habitatstrukturen verweisen auf eine Bedeutung für die Avifauna und für Fledermäuse als Jagd- und Nahrungshabitate. Alle heimischen Brutvögel¹² sind durch internationales Recht, Europarecht und Bundesrecht entweder besonders oder sogar streng geschützt. Gleiches gilt für Fledermäuse¹³.

Mit der Planung werden jedoch keine Verbotstatbestände des Naturschutzrechts berührt:

- Es ist verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG);

Bäume müssen vor der Fällung auf Nester und (Winter-)Quartiere untersucht werden. Baubedingte Tötungen können immer vermieden werden, indem die Baufeldräumung z.B. außerhalb der Brutzeit-

9 Biotoptypenerfassung und Potentialabschätzung Wymeer-Molkereistraße, erstellt von S4 Rhauferhn, 26.06.2022. Seite 7

10 Untersuchung von Fledermausquartieren im Altbaumbestand des geplanten Baugebiets Wymeer-Molkereistraße, erstellt durch S4, Rhauferhn, 24.03.2023

11 Ebenda, Seite 9

12 Richtlinie über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Richtlinie 79/409/EWG), kurz Vogelschutzrichtlinie

13 Anhang IV der Flora-Fauna Richtlinie 92/43/EWG / NLWKN (Hrsg.) (2008): Verzeichnis der in Niedersachsen besonders oder streng geschützten Arten 03/2008

und Aufzuchtzeit der Avifauna bzw. der Sommerlebensphase der Fledermäuse vom 01.03. bis zum 30.09 erfolgt. Es wurden jedoch keine Quartiere von Fledermäusen in den Bäumen festgestellt.

- Es ist verboten, ... wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG);

In Bezug auf das Störungsverbot lassen sich mögliche Beeinträchtigungen ebenfalls verhindern oder minimieren, indem die Baufeldräumung außerhalb der Zeit vom 01.03. bis zum 30.09. erfolgt.

- Es ist verboten, ... Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).

Für die potenziell im Plangebiet vorkommenden Brutvögel und gehölbewohnenden Fledermausarten führt die Fällung der Baumreihe zum Verlust von Ruhestätten. Es liegt kein Verstoß gegen das Zerstörungsverbot vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Dies ist im unmittelbaren Umgebungsraum mit vergleichbaren Habitaten möglich.

Null-Variante

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre weiterhin von einer durchschnittlichen biologischen Vielfalt im Plangebiet auszugehen. Potenzielle Ruhehabitats der Avifauna und Fledermäuse blieben mit Erhalt der Eichenbaumreihe vorhanden. Es bestünden jedoch weiterhin die beschriebenen Vorbelastungen und Einwirkungen auf das Plangebiet.

2.1.3 Schutzgut Fläche

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

Bestand

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans sowie der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfassen je eine Größe von rd. 15.120 m². Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt (Acker / Grünland).

Vorbelastungen

Das Plangebiet ist weder versiegelt noch bebaut und demnach nicht vorbelastet. Es bestehen keine Bebauungspläne, weshalb die Fläche aktuell nicht bebaut werden kann, Ausnahmen regelt der § 35 BauGB.

Auswirkungen

Auf Flächennutzungsplanebene erfolgt mit der 39. Änderung eine Darstellung als Wohnbaufläche (W). Auf der parallel vorgelegten Bebauungsplanebene wird vorwiegend ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Es entstehen zudem Straßenverkehrsflächen. Randlich wird eine bestehende Grünfläche festgesetzt und erhalten. Es ergibt sich folgende Flächenbilanz (gerundet):

- 9.713 m² Allgemeine Wohngebiete (GRZ 0,3 mit Überschreitung nach BauNVO bis 0,4)
- 2.250 m² Allgemeine Wohngebiete (GRZ 0,4 mit Überschreitung nach BauNVO bis 0,6)
- 1.444 m² Private Grünflächen (Wasserwirtschaft)
- 1.620 m² Straßenverkehrsflächen (Planstraße)
- 93 m² Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Wirtschaftsweg)

Insgesamt können mit Baugebiet und Straßenflächen bis zu rd. 6.500 m² versiegelte bzw. überbaubare Fläche entstehen, das entspricht rd. 43 % des Baugebietes.

Die Flächen des Plangebiets werden der kulturlandwirtschaftlichen Flächenressource entzogen und stehen damit eher naturräumlichen Entwicklungen nicht mehr zur Verfügung. Im Zuge der bilanziellen Ermittlung der Wertigkeiten nach geplantem Baurecht ergibt sich ein Wertedefizit, welches es auszugleichen gilt. Kompensationsflächen an anderer Stelle im Gemeindegebiet werden infolge der verbindlichen Bauleitplanung erforderlich.

Null-Variante

Bei Nichtdurchführung der Planung ergäben sich keine wesentlichen Veränderungen, da keine zusätzlichen baulichen Maßnahmen umgesetzt würden.

2.1.4 Schutzgut Boden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

Bestand

Das Plangebiet liegt in der Bodenregion der Geest, der Bodengroßlandschaft der Talsandniederungen und Urstromtäler sowie in der Bodenlandschaft der Talsandniederungen. Im gesamten Geltungsbereich ist der **Bodentyp** mittlerer Tiefumbruchboden aus Gley-Podsol vorhanden.¹⁴ Im Zuge der Planung wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Es liegen drei Bodenproben vor.¹⁵ Bei der Rammkernsondierung (Bohrtiefe 4 m) am 10.05.2021 wurde an drei Messstellen im Plangebiet jeweils an der Oberfläche (bis zu 0,5 m) humoser Mutterboden festgestellt. Zum Teil ist dieser unterlagert von einer 0,3 m mächtigen Torfschicht. Darunter folgen jeweils dichtgelagerte Feinsande.

Im Plangebiet sind keine **Suchräume für schutzwürdige Böden** verzeichnet.¹⁶ Der Landschaftsrahmenplan gibt an, dass unterhalb von 2 m eventuell sulfatsaure Böden vorkommen. Diese Aussage wird vom NIBIS-Kartenserver aktuell nicht mehr bestätigt.

Geothermie – Das Plangebiet wird als gut geeignet für Erdwärmekollektoren dargestellt. Dies entspricht der höchsten Eignungsklasse und somit einer Wärmeentzugsleistung von über 30 W/m² für eine Einbautiefe von 1,2 bis 1,5 m.¹⁷

Relief – Das Plangebiet ist überwiegend eben, die Höhenliegen bei rd. 1 m NHN.

Bodenfruchtbarkeit – Die Bodenfruchtbarkeit ist mit mittel angegeben.¹⁸

Rüstungsaltpasten – Es liegen keine Erkenntnisse auf Bombardierungen während des Krieges und somit Rüstungsaltpasten im Gebiet oder der näheren Umgebung vor.¹⁹ Aus Sicherheitsgründen werden regelmäßig seitens des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung in Niedersachsen Gefahrenerforschungsmaßnahmen (Kampfmittel) im Vorfeld von Baumaßnahmen empfohlen. Im vorliegenden Planfall sind frühzeitige Erforschungsmaßnahmen (Luftbildauswertungen der Alliierten) sinnvoll und rechtzeitig vom Bauherrn vor Entwicklung des Plangebietes durchzuführen.

Rohstoffe – Das Plangebiet weist keine Rohstoffvorkommen auf.²⁰ Das Gebiet liegt nicht innerhalb eines Bergwerkfeldes.²¹ Erst nordöstlich des Plangebiets in rd. 1,3 km Entfernung werden Bodenabbauflächen (Sand) dargestellt.

Bodenbelastung – Der nordöstliche Bereich des Plangebietes, der an die *Wymeerster Hauptstraße* heranreicht und eine Flächengröße von ca. 160 m² umfasst, wurde zwischen den 1950er Jahren bis 2003 als Zufahrt für die auf dem östlich angrenzenden Grundstück ehemals gelegene Tankstelle genutzt. Hier befindet sich eine Bodenkontamination. Vor diesem Hintergrund wurde eine Untersuchung der oberen Bodenschichten vorgenommen.²²

Vorbelastungen

Der Boden des Plangebiets ist teilweise vorbelastet. Innerhalb der Ackerfläche kann durch den langjährigen Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln und den damit verbundenen Nährstoffeinträgen und Anreicherungen von Nährstoffen eine Vorbelastung bestehen. Aufgrund der Nutzungshistorie kann jedoch eine Bodenbelastung ausgeschlossen werden.

Im Bereich der ehemaligen Tankstellenzufahrt ist der Boden gemäß vorliegendem Gutachten auch mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen belastet.

Auswirkungen

Es werden keine schutzwürdigen Böden gemäß den Geoberichten Niedersachsen überplant. Mit der Nutzung von ehemals intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen in Wymeer (Acker,

14 Bodenkarte von Niedersachsen 1:50.000, NIBIS-Kartenserver, 2017

15 Ulpts Geotechnik – Altlasten und Baugrundunterlagen, 10.05.2021

16 Schutzwürdige Böden in Niedersachsen, NIBIS-Kartenserver, 2018

17 Potenzielle Standorteignung für Erdwärmekollektoren in Niedersachsen 1 : 50.000 NIBIS-Kartenserver, 2006

18 Bodenfruchtbarkeit, NIBIS-Kartenserver, 2018, Revision 2019

19 Altablagerungen in Niedersachsen, NBIS-Kartenserver, 2000, Revision 2011 sowie Rüstungsaltpasten in Niedersachsen, NIBIS-Kartenserver, 1998

20 Rohstoffsicherungskarte von Niedersachsen 1 : 25.000, NIBIS-Kartenserver, 2000

21 Bergwerkseigentum, NIBIS-Kartenserver, 2007, Revision 2020

22 Untersuchung auf Bodenschadstoffe, Büro für Boden- und Grundwasserschutz Dr. Christoph Erpenbeck, 2021

Intensivgrünland) wird der Eingriff in den Boden nach Maßgabe des Bodenschutzgesetzes minimiert. Folgende Eingriffe finden statt:

- Eine Vollversiegelung findet in den Bereichen für Straßen, Zufahrten und für die Bebauung statt (maximal 6.500 m²).
- Im Bereich des randlichen Gewässers kommt es durch eine Aufweitung zu Abgrabungen und teilweise randlichem Bodenabtrag (Grabenlänge 122 m, ca. 250 m² Böschungsausgestaltung).
- Im Bereich der kontaminierten Flächen (direkt an L 17) (160 m²) ist von einer stofflichen Bodenbelastung auszugehen (ehemalige Tankstelle), deren Art und Ausmaß jedoch gemäß Gutachten nicht die Gesundheits-Gefährdungsschwelle übersteigt. Ein Bodenaustausch mit rd. 40 m³ belastetem Material ist möglich, zur Gefahrenabwehr jedoch nicht zwingend. Die Gemeinde wird sicherstellen, dass die kontaminierte Bodenschicht ausgebaut und entsorgt wird.

Zusätzliche Stoffeinträge oder wesentliche Auswirkungen auf das Grundwasser, die zu einer Änderung der Standort- und Bodeneigenschaften insgesamt führen könnten, sind infolge der Wohngebietsplanung nicht zu erwarten.

Folgende Bodenfunktionen bzw. Bodenteilfunktionen mit folgenden Kriterien sind von besonderer Relevanz im vorliegenden Planungsverfahren:

- Der Boden als Lebensraum für Pflanzen mit den Kriterien Standortpotenzial für natürliche Pflanzengesellschaften (Biotoptypen) sowie die natürliche Bodenfruchtbarkeit;
- die Funktion des Bodens im Wasserhaushalt, sowie
- als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Die beiden letztgenannten Punkte sind in ihrer Wechselwirkung auch den Belangen der Wasserwirtschaft sowie dem Bodendenkmalschutz zugeordnet und werden in die Prüfung eingestellt.

Für den vorliegenden Planfall werden die Wirkfaktoren des Bodens bezogen auf die vorfindlichen Biotoptypen als wesentlich betrachtet. Die Empfindlichkeit des Bodens (Sande) kann infolge der Ergebnisse des Baugrundgutachtens als durchschnittlich beschrieben werden. Es finden sich weder anmoorige Böden, die z.B. empfindlich gegenüber einer Entwässerung gelten. Es finden sich auch keine schluffreichen Böden die eine besondere Empfindlichkeit gegenüber einer Verdichtung bzw. Wassererosion besitzen.

Die Planung ermöglicht dennoch insgesamt erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Boden, die sich auf die natürlichen Bodenfunktionen (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 BBodSchG) auswirken können. Als erheblichen Eingriff im Sinne des Bodenschutzes ist zu werten, wenn die natürlichen Bodenstrukturen durch Bodenaustausch grundlegend ge- bzw. zerstört werden. Verdichtung und Versiegelung lösen ebenfalls Beeinträchtigungen aus. Durch das Befahren mit Baufahrzeugen und das Anlegen von Bauwegen und Lagerplätzen in der Bauphase kommt es zu Bodenverdichtungen. Baubedingt kann es beispielsweise durch Maschinenöl zu Schadstoffeinträgen kommen, was eine Beeinträchtigung verschiedener Bodenfunktionen zur Folge hat. Baumaschinen und ihre Techniken sind aber auf dem neuesten Stand und entsprechen den aktuellen Gesetzen, Vorgaben und Richtlinien. Mögliche Einträge können so auf ein Minimum reduziert werden. Betriebsbedingt ist der Schadstoffeintrag von winterlichen Räumdienstleistungen zu nennen, was die Salinität des Bodens zunehmen lässt.

Aus bodenschutzfachlicher Sicht sind bei allen baulichen Vorhaben geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen zu berücksichtigen. Vorhandener Oberboden soll aufgrund § 202 BauGB vor Baubeginn abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten finden DIN-Normen aktiv Anwendung (v. a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau –Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial).

Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche (z. B. zukünftige Gärten) zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z. B. Überfahrungsverbotszonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnahe, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und

entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u. a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

Die Verlustflächenbetrachtung für das Schutzgut Boden wird in Verbindung mit den wertgebenden beeinträchtigten Biotoptypen vorgenommen. Es wurden die Größen der Bodenflächen ermittelt, die versiegelt und in ihrer Wertigkeit verändert werden (siehe dazu die Eingriffsbilanz unter Punkt 3.3 des Umweltberichtes). Dadurch werden die wichtigsten Planungswirkungen quantitativ erfasst.“

Bodenbelastungen – Aufgrund von vermuteten Bodenkontaminationen im nordöstlichen Plangebiet wurde eine Untersuchung auf Bodenschadstoffe vorgenommen.²³ Hier bestand benachbart ehemals ein Tankstellengelände. Dieses wurde bereits 2016 durch Bodenaustausch saniert. Der Bereich der ehemaligen Tankstellenzufahrt wurde damals nicht in die Untersuchung einbezogen, da dort unter den damaligen Nutzungsbedingungen keine Gefährdung der Umwelt gegeben war. Der Bereich der Zufahrt umfasst rd. 160 m² und liegt im aktuellen Plangebiet.

Festgestellt wurde humoser Sand mit einem hohen Anteil an eingemischtem Schottermaterial. Die Schicht weist eine Mächtigkeit von ca. 25 cm auf. Die gemessenen Schwermetall- und Cyanidkonzentrationen sind unauffällig bzw. unterhalb der Bestimmungsgrenze. Mineralölkohlenwasserstoffe, aromatische Kohlenwasserstoffe und PCB lassen sich in keiner Probe nachweisen. Die Prüfwerte nach BBodSchV für Wohngebiete werden unterschritten.

Im Rahmen der angrenzend östlich vollzogenen Sanierungsarbeiten erfolgte im belasteten Bereich ein Bodenaustausch (Quellsanierung). Die Quelle der an diesem Standort nachgewiesenen Grundwasserkontamination wurde beseitigt und die Sanierungszielwerte wurden erreicht. Der Nachweis wurde durch die baubegleitenden Bodenproben erbracht (siehe auch Stellungnahme des Landkreises Unter Bodenschutzbehörde, 20.07.2018, Az.: III/63.3.1.-eh).

Eine bestehende Grundwassermessstelle angrenzend im betroffenen Bereich (im vorliegenden Plangebiet) zur Überwachung eines möglichen Grundwasserschadens bleibt bestehen. Die vorgenommene Prüfung nach Schadstoffen im oberen Bereich des Wirkungspfades Boden-Mensch hat für die aktuelle Fläche keine erheblichen Gefährdungspotentiale ergeben.

Bei Wasserhaltungsmaßnahmen im Zuge der Erschließung ist die Einleitung in ein Gewässer vom Landkreis zu genehmigen, wobei ggf. Auflagen z.B. zu Schadstoffanalysen ausgesprochen werden können. Bezüglich der Wasserhaltungsmaßnahmen bei der Errichtung von Wohngebäuden ist ein Hinweis im Bebauungsplan enthalten.

Für die am westlichen Plangebietsrand geplanten Regenrückhaltemaßnahmen (Aufweitung des vorhandenen Grabens) in etwa 96 m Entfernung zur kontaminierten Fläche ergeben sich keine Hinweise, dass für dieses Gewässer eine Relevanz oder ein Eintrag besteht. Die Sielacht als zuständiger Unterhaltungsverband hat in der praktischen Unterhaltung des Gewässers der Gemeinde zu keiner Zeit Hinweise auf schädliche Einwirkungen vorgetragen.

Gemäß dem Nds. Erlass von 2016²⁴ würde mit dem gemessenen Einzelwert Benzopyren der noch vorhandenen Bodenkontamination jedoch der Wert für mögliche Kinderspielplätze überschritten. Mit Schreiben vom 08.03.2023 teilt die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises mit, dass darzustellen sei, wie die Verschleppung von kontaminierten Böden bei den Erschließungs- und Bauarbeiten vermieden werden soll, die im Gutachten empfohlen wird.

Die Bodenkontamination mit einer Ausdehnung von rd. 160 m² liegt in einem Bereich direkt an der Landesstraße 17. Dieser Bereich wird nicht für eine öffentliche Erschließung benötigt. Die Gemeinde wird zur Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen sicherstellen, dass die kontaminierte Bodenschicht in Abstimmung mit dem Landkreis im Zuge der Erschließung ausgebaut und entsorgt wird. Damit wird die Bodenbelastung somit vor der eigentlichen Nutzung beseitigt.

23 Wymeerster Hauptstraße in 26831 Bunde-Wymeer, Untersuchung auf Bodenschadstoffe, erstellt durch Büro für Boden- und Grundwasserschutz, Bad Zwischenahn 29.10.2021, Projektnummer AS8004

24 Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Bewertung von polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) bezüglich des Wirkungspfades Boden-Mensch. Hannover 24.08.2016

Nach den Ergebnissen des Gutachtens liegt im Bereich der Bodenkontamination und des nachgewiesenen stofflichen Gehaltes ein Bodenaushub an, der der Einbauklasse Z2 zuzuordnen ist. Derartiges Material kann nur eingeschränkt wiederverwendet werden. Der § 9 Abs. 2 Satz 1 KrWG enthält explizit ein Vermischungs- und Verdünnungsverbot mit unbelasteten Böden. Die Anwendung anerkannter Regeln der Bauausführungen zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen kann vorausgesetzt werden.

Mit der obigen Regelung kommt die Gemeinde dem bodenschutzrechtlichen Erfordernis einer Gefahrenabwehr nach.

Bezüglich eines Eintrages mit Pflanzenschutzmitteln auf den sonstigen Flächen des Plangebietes hat der Gutachter einen Ortstermin mit dem Eigentümer durchgeführt und konstatiert, dass aufgrund der Nutzungshistorie eine Bodenkontamination ausgeräumt werden konnte (siehe Gutachten, S. 2). Zudem wird von einer Flächenbewirtschaftung nach guter fachlicher Praxis ausgegangen.

Durch die Herrichtung des sonstigen Baugebietes entstehen nicht in besonderer Weise Abfallmengen. Es ist davon auszugehen, dass im Zuge der Erschließung des Gebietes kein Aushubboden abzutransportieren und zu entsorgen ist. Gemäß Bodenuntersuchung ist bei der Wohnbebauung von einer Flachgründung auszugehen, so dass auch hier davon ausgegangen wird, dass eher geringe Mengen Aushubboden abzutransportieren und zu entsorgen sind. Nach den Erfahrungen der Gemeinde werden Unterkellerungen nur noch sehr selten vorgenommen. Der Umfang der Bodenbelastung ist qua Gutachten dargelegt. Eine Deponierung des anfallenden Bodenaushubs von rd. 40 m³ oder 70 t auf zugelassenen Deponien ist möglich und wird von der Gemeinde ordnungsgemäß entsorgt

Null-Variante

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die Bodensituation unverändert. Innerhalb der Ackerfläche würde es weiterhin durch den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln zu Nährstoffeinträgen und Anreicherungen von Nährstoffen kommen.

2.1.5 Schutzgut Wasser

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

Bestand

Grundwasser – Der mittlere Grundwasserhochstand (MHGW) liegt bei 11 dm unter der Geländeoberfläche (u. GOF), der mittlere Grundwassertiefstand (MNGW) bei 18,5 dm u. GOF. Das MHGW und MNGW wurde abgesenkt.²⁵

Das Schutzpotenzial der Gewässerüberdeckung wird als gering angegeben. Dementsprechend sind die Deckschichten über dem Grundwasser gut durchlässig und lassen Versickerung zu. Die Flurabstände zwischen Gelände und Grundwasseroberfläche sind gering, was kurze oder keine Verweilzeiten von eingedrungenen Schadstoffen begünstigt. Stoffminderungsprozesse (Abbau, Adsorption) können kaum stattfinden.²⁶

Die Grundwasserspiegel liegen laut Tabelle der Bodenprobennahme in 1,60 m bzw. 1,90 m Tiefe.²⁷

Im Landschaftsrahmenplan ist der Bereich des Plangebietes als Fläche mit hoher potenzieller Grundwasserneubildung dargestellt und der Südosten des Plangebietes als Fläche mit hohem Nitratauswaschungsrisiko.

Im Bereich der Bodenbelastung besteht eine **Grundwassermessstelle** (siehe auch Kapitel 2.1.4 – Bodenbelastung).

Gewässer – Entlang der westlichen Grenze des Plangebietes verläuft ein Gewässer III. Ordnung. Das Gewässer ist als trockenfallendes Gewässer klassifiziert (also > 6 Monate/Jahr trockenfallend).²⁸

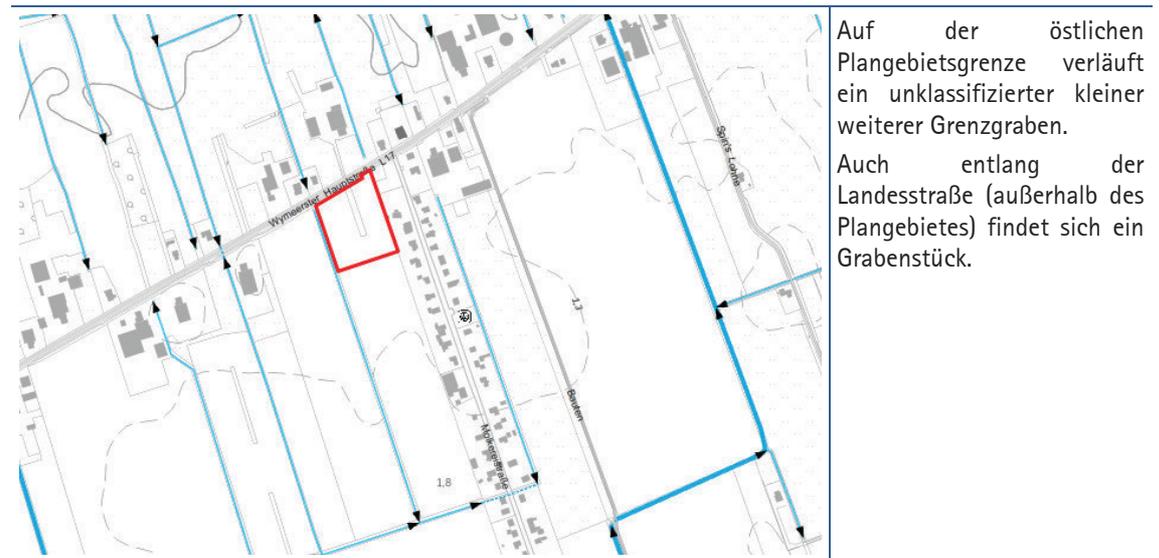
25 Bodenkarte von Niedersachsen 1 : 50.000, NIBIS-Kartenserver, 2017

26 Schutzpotenzial der Gewässerüberdeckung, NIBIS-Kartenserver, 1982

27 Ulpts Geotechnik – Altlasten und Baugrundunterlagen, 10.05.2021

28 Gewässernetz, umweltkarten-niedersachsen.de

Abb. 10 Gewässernetz um das Plangebiet (eigene Darstellung auf LGLN-Grundlage 2022)



Schutzgebiete – Im Plangebiet oder der näheren Umgebung befinden sich keine Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete oder andere Schutzgebiete.

Oberflächenentwässerung – Das anfallende Oberflächenwasser versickert derzeit auf den landwirtschaftlichen Flächen.

Vorbelastungen

Die intensive Bewirtschaftung des Ackers kann zu einem Nährstoffeintrag in den angrenzenden Graben und ggf. in Grundwasser führen.

Auswirkungen

Mit der vorliegenden Planung werden neue Wohnflächen vorbereitet. Die maximal zulässige Versiegelung wird auf 40 % (WA 2) bzw. 60% (WA 1) begrenzt. Damit werden die Versickerung und die Grundwasserneubildung beeinflusst.

Gewässer – Die entlang der Plangeietsgrenzen verlaufenden Gräben werden im Zuge der Planung erhalten. Der Graben III. Ordnung entlang der westlichen Plangeietsgrenze wird als Fließgewässer (Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses) festgesetzt. Der Gewässerrandstreifen wird mit einer Breite von 5 m als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Oberflächenentwässerung – Mit der geplanten Bebauung und der damit verbundenen Versiegelung werden die Versickerung und damit die Grundwasserneubildung vor Ort beeinflusst. Das anfallende Oberflächenwasser wird im Gebiet zurückgehalten und gedrosselt der Vorflut, dem am westlichen Rand des Plangebietes befindlichen Graben, zugeführt. Es werden insgesamt keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut eintreten.

Null-Variante

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die Acker- und Grünlandfläche unversiegelt, sodass die Oberflächenentwässerung durch Versickerung weiterhin gewährleistet wäre. Der aktuelle Entwässerungszustand der landwirtschaftlich genutzten Flächen bliebe erhalten.

2.1.6 Schutzgüter Luft / Klima

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

Bestand

Großklima – Der Landkreis Leer liegt vollständig in der klimaökologischen Region „Küstennaher Raum“ und ist durch gemäßigtes Seeklima geprägt. Beeinflusst wird das Klima durch feuchte Nordwestwinde von der Nordsee. Die direkte Nähe zur Nordsee und die überwiegende Luftzufuhr aus westlichen Richtungen bewirken ein maritimes Klima, welches durch relativ niedrige Temperaturschwankungen im Tages- und Jahresverlauf, hohe Luftfeuchtigkeit sowie häufige Bewölkung und Nebelbildung geprägt ist. Es herrschen mäßig warme Sommer und milde Winter. Die durchschnittliche Temperatur liegt bei 8 °C. Niederschläge verteilen sich gleichmäßig über das ganze Jahr und erreichen im Jahr rd. 749 mm. Innerhalb der klimaökologischen Region herrschen ganzjährig gute Austauschbedingungen, die zu seltenen und wenig intensiven bioklimatischen

Belastungssituationen führen. Lufthygienische Belastungen beschränken sich auf räumlich eng begrenzte Bereiche mit besonders hohen Emissionen in Stadtstrukturen.²⁹

Kleinklima – Das Kleinklima im Plangebiet wird durch die Eichenbaumreihe (Schattenwurf), sowie durch die Offenlandbereiche der Ackerflächen (Freiraumklima) bestimmt.

Für die Gemeinde Bunde und den Landkreis Leer liegen keine Luftreinhaltepläne oder Klimaschutzkonzepte vor.

Vorbelastungen

Durch die westlich an das Plangebiet angrenzende *Wymeerster Hauptstraße* (L 17) ist der Geltungsbereich in Bezug auf das Schutzgut Luft geringfügig vorbelastet, da der Straßenverkehr eine erhöhte Feinstaubbelastung bewirken kann.

Auswirkungen

Infolge der durch die Planung ermöglichten Bebauung können sich lokalklimatische Veränderungen einstellen. Aufgrund von Versiegelungen kann weniger Wasser aus dem Boden verdunsten, was beispielsweise zur Kühlung der Luft beiträgt. Es ist von höheren Temperaturen und geringerer Luftfeuchtigkeit auszugehen. Zusätzlich trägt die Fällung der Bäume, die für saubere Luft sorgen, dazu bei, dass die Konzentrationen von Stickoxiden, Kohlenmonoxid und anderen Schadstoffen steigen. Der Schattenwurf der Bäume, der die sommerlichen Aufheizungseffekte verringert, wird mit der Fällung ebenfalls beeinträchtigt. Neupflanzungen können die Beeinträchtigungen geringfügig abmildern.

Die Beeinträchtigung ist nicht überörtlich wirksam. Die großen offenen landwirtschaftlichen Nutzflächen werden weiterhin das Freilandklima prägen.

Null-Variante

Bei Nichtdurchführung der Planung wären für die Schutzgüter Luft und Klima keine Veränderungen gegenüber dem heutigen Zustand zu erwarten.

2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

Bestand

Der Landkreis Leer ist der naturräumlichen Region „Ostfriesisch-Oldenburgische Geest“ zuzuordnen. Die Geestgebiete werden weitgehend als Acker- und Grünland genutzt, eingestreut sind einige meist forstwirtschaftlich genutzte Waldflächen. Landwirtschaftliche Flächen werden durch ein Netz an Wallhecken gegliedert.³⁰ Zudem ist das Plangebiet der naturräumlichen Haupteinheit „Bourtanger Moor“ und der Untereinheit „Rheder Moor“ zugehörig. Das Rheder Moor ist ein ehemaliges Hochmoorgebiet, das weitgehend entwässert ist und heute durch Ackerstrukturen, nicht näher differenziertes Grünland und artenarmes Intensivgrünland geprägt ist.³¹

Das Plangebiet liegt innerhalb der historischen Siedlungsstruktur von Wymeer direkt an der Landesstraße 17. Dominant sind die begrünten großen Hausgärten, die mit ihren teilweise großen Gehölzen einen Abschluss zur offenen Landschaft bilden. Das regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Leer stuft die das Plangebiet umgebene Siedlungsstruktur entlang der Landesstraße als kulturelles Sachgut ein. Die Siedlungsstruktur ist entsprechend so weiterzuentwickeln, dass sie sich in die historisch gewachsene Kulturlandschaft einpasst.³²

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Leer stellt in der Karte zum Zielkonzept das Plangebiet als „Sicherung von Gebieten mit überwiegend hoher Bedeutung für Arten und Biotope, Landschaftsbild, Boden/Wasser, Klima/Luft“ dar. Entsprechend ist das Ziel, Gebiete mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild zu sichern.

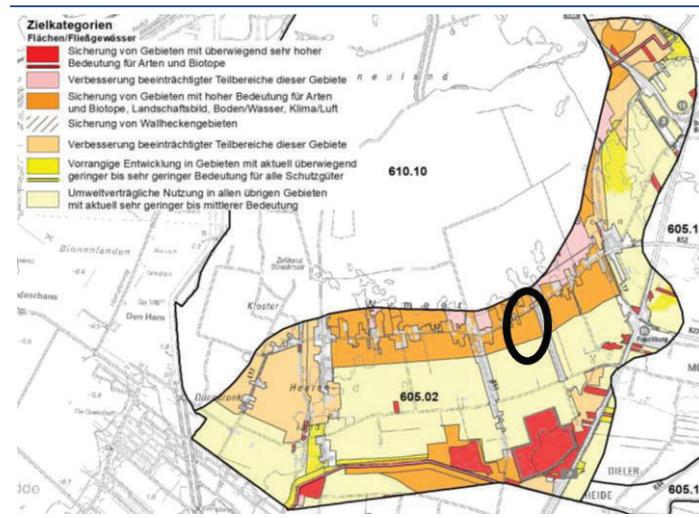
29 Landschaftsrahmenplan (LRP), Kapitel 1.4 Klimaökologische Region, Landkreis Leer, 2021

30 Landschaftsrahmenplan (LRP), Kapitel 3.4.1 Bioklimatischer Aspekt, Landkreis Leer, 2021

31 Landschaftsrahmenplan (LRP), Kapitel 1.7 Naturräumliche Untereinheiten (Landschaftseinheiten), Landkreis Leer, 2021

32 Regionales Raumordnungsprogramm (RRÖP), Landkreis Leer, 2006

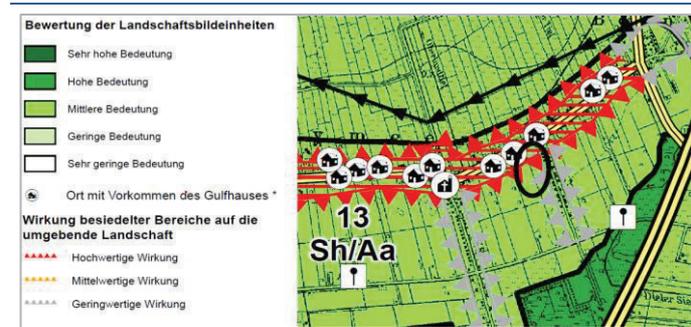
Abb. 11 Darstellungen des Zielkonzeptes im Landschaftsrahmenplan LK Leer



Das Plangebiet liegt in der Zielkategorie: Sicherung von Gebieten mit hoher Bedeutung für Arten und Biotope, Landschaftsbild, Boden/Wasser, Klima/Luft (Untersuchungsgebiet: schwarz umkreist).

In „Wymeer“ und in der Umgebung hat der Kulturlandschaftsschutz aufgrund der hohen Bedeutung für das Landschaftsbild und der kulturhistorischen Bedeutung Priorität. (LRP, Anlage 5, Seite 25).

Abb. 12 Darstellungen der Landschaftsbildbewertung im Landschaftsbildgutachten, Untersuchungsbereich schwarz umkreist.



Das vorliegende **Landschaftsbildgutachten** für den Landkreis Leer bewertet das Landschaftsbild mit mittlerer Bedeutung.³³ Die besiedelten Bereiche haben eine hochwertige Wirkung auf die umgebene Landschaft.

Vorbelastungen

Das Landschaftsbild ist durch die östlich angrenzende Wohnbebauung teilweise ebenfalls geprägt. Das Landschaftsbild störende Elemente befinden sich nördlich des Plangebiets (Stromleitung, Strommasten).

Auswirkungen

Die Ausweisung eines Wohngebietes hat keine grundsätzlich nachteiligen Auswirkungen auf die historische Kulturlandschaft und das Landschaftsbild. Die geplanten Baumöglichkeiten orientieren sich in Dichte, Kubatur und Materialwahl (örtliche Bauvorschriften) an den bestehenden Wohngebieten des Ortsteiles.

Die im geplanten Wohngebiet befindliche zweireihige Eichenbaumreihe (charakteristisches Landschaftsstrukturelement) kann in Prüfung und Abwägung mit städtebaulichen Belangen einer effizienten Erschließung nicht erhalten werden, es werden jedoch durch neue Baumpflanzungen neue Elemente geschaffen.

Null-Variante

Bei Nichtdurchführung der Planung wären keine wesentlichen Veränderungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

2.1.8 Schutzgut Mensch

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB)

Bestand

Gerüche – Entlang der *Wymeerster Hauptstraße* sind mehrere Hofstellen (Bezeichnung Hausnr. 5, 8, 11, 13, 14 in der Abbildung), teilweise mit Tierhaltungsanlagen vorhanden. In Einbeziehung der Hauptwindrichtung Südwesten sind die Hofstellen Nr. 11 und 13 und Nr. 14 genauer zu betrachten.

Diese Lage des Plangebiets in Nachbarschaft landwirtschaftlicher Betriebe erfordert die Überprüfung der Immissionssituation in Bezug auf Geruchseinwirkungen aus der Tierhaltung. Es liegt ein Geruchsgutachten³⁴ vor.

Abb. 13 Hofstellen mit Hausnummer um das Plangebiet (eigene Darstellung auf LGLN-Grundlage 2022)



Bestehende Wohngebiete liegen teilweise bereits näher zu den landwirtschaftlichen Hofstellen, als das geplante Wohngebiet.

Lärm – Nördlich des Plangebietes verläuft die *Wymeerster Hauptstraße L 17*. Da angrenzend ein allgemeines Wohngebiet geplant ist, ist sicherzustellen, dass die zulässigen Orientierungswerte nach DIN 18005 für die Wohnnutzung durch den Verkehrslärm der Landesstraße 17 nicht überschritten werden. Es liegt eine schalltechnische Untersuchung³⁵ vor. Für die Schutzwürdigkeit eines allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die nachfolgenden Orientierungswerte der DIN 18005 (Verkehr) heranzuziehen:

Abb. 14 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

Bodenbelastung – Im nordöstlichen Plangebiet befindet sich randlich eine Bodenbelastung (ehemalige Tankstelle (siehe hierzu auch das Kapitel 2.1.4). Bodenkontaminationen dürfen nicht gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gefährden.

Vorbelastung

Das Plangebiet ist mit den Emissionen umliegender Hofstellen, den freien landwirtschaftlichen Flächen (potentielle Geruchsquellen), dem Verkehrslärm der angrenzenden Landestraße 17 sowie einer kleinen kontaminierten Fläche im nordöstlichen Plangebiet teilweise vorbelastet.

Auswirkungen

Gerüche – das Geruchsgutachten belegt, dass teilweise Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte zu erwarten sind. Die Überschreitungen lösen keine Gesundheitsgefährdungen für die neuen Bewohner aus. Die Überschreitungen unterliegen im vorliegenden begründeten Einzelfall einer Abwägung durch die Gemeinde. Im überwiegenden Bereich des Plangebietes werden

34 Immissionsschutztechnischer Bericht Nr. G22023.1/02 über die Durchführung einer geruchstechnischen Untersuchung für die Entwicklungsplanung zu einem Wohngebiet westlich der Straße „Molkereistraße“ im Ortsteil Wymeer der Gemeinde Bunde, erstellt durch Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH, Lingen, 14.04.2023
 35 Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 05.11 von Wenker & Gesing, Akustik und Immissionsschutz GmbH, 07.03.2023

die Geruchswerte nicht nur eingehalten, sondern deutlich unterschritten. Die Planungen sind zulässig.

Lärm – Es liegt eine schalltechnische Untersuchung³⁶ vor, die Lärmpegelbereiche entlang der *Wymeerster Hauptstraße* aufzeigt. Die Ergebnisse zeigen, dass sich ohne weitere Schutzmaßnahmen Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte für das geplante allgemeine Wohngebiet entlang der Landesstraße durch den Verkehr ergeben würden. Den Lärmkarten kann entnommen werden, dass insbesondere im Nahbereich der Straße im Norden des Plangebietes eine Überschreitung des Orientierungswertes zu verzeichnen ist. Aufgrund der Überschreitungen berücksichtigt die Bebauungsplanung passive Schutzmaßnahmen, um auch entlang der Straße gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen. Mit den getroffenen Festsetzungen im Plan sind die Belange der zukünftigen Bewohner berücksichtigt und es werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt.

Bodenbelastung – Die vorhandene Bodenbelastung im nordöstlichen Plangebiet wird im Zuge der Erschließungs- und Entwicklungsmaßnahmen des Baugebietes von der Gemeinde ordnungsgemäß entsorgt. Auch damit wird die erforderliche Gefahrenabwehr berücksichtigt und es sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet zukünftig gewährleistet.

Null-Variante

Die vorhandenen Lärm- und Geruchimmissionen sowie die Bodenbelastung im Umfeld bleiben bei Nichtausführung der Planung unverändert bzw. unterliegen den allgemeinen Entwicklungen und Schwankungen („Prognosenufall“).

2.1.9 Schutzgut Kulturgüter / sonstige Sachgüter

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 d BauGB)

Bestand

Kulturdenkmale im Sinne [des NDSchG] sind Baudenkmale, Bodendenkmale, bewegliche Denkmale und Denkmale der Erdgeschichte (§ 3 Abs. 1 NDSchG). Pflanzen, Frei- und Wasserflächen in der Umgebung eines Baudenkmals und Zubehör eines Baudenkmals gelten als Teile des Baudenkmals, wenn sie mit diesem eine Einheit bilden (§ 3 Abs. 3 Satz 2 NDSchG). Historisch gewachsene Kulturlandschaften (§ 1 Abs. 4 Nr. 1 BNatSchG) sind vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren. Die Objekte sind bei Erhaltung und Entwicklung der Landschaft zu berücksichtigen. In der direkten Umgebung des Plangebiets befinden sich Baudenkmale.³⁷ Das regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Leer stuft die, das Plangebiet umgebene Siedlungsstruktur als kulturelles Sachgut ein (vgl. auch Schutzgut Landschaft).

Die vorhandene, geschützte historische Bausubstanz ist ein wesentlicher Baustein der Ortsgestaltung von Wymeer und insgesamt der ostfriesischen Baukultur.

Abb. 15 Auszug Baudenkmäler in der Nähe des Plangebietes³⁸



Schutzwürdige Böden wie z. B. Plaggeneschböden sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Ein Vorkommen von archäologischen Funden unterhalb der Geländeoberfläche kann nie grundsätzlich ausgeschlossen werden. Alle Funde müssen bei der zuständigen Behörde gemeldet werden. Die Baudenkmale in der Umgebung sind im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

36 ebenda

37 Kulturdenkmale in Niedersachsen (LBEG/Nibis Kartenserver)

38 Bildquelle: https://de.m.wikipedia.org/wiki/Liste_der_Baudenkmale_in_Bunde; Creative Commons, Urheber wikiwal, Stand: 09.Mai 2022

Vorbelastung	Die Landesstraße 17 mit ihrem Verkehrsaufkommen und ihrer technischen Ausprägung wirkt teilweise auf das Erscheinungsbild der Denkmäler.
Auswirkungen	Das geplante allgemeine Wohngebiet wird die Bedeutung der kulturellen Siedlungslandschaft nicht wesentlich ändern, da sich die Dichte, die Kubaturen und Materialwahl der Siedlungsentwicklung an den Bestand der angrenzenden Wohngebiete angepasst. Örtliche Bauvorschriften im Bebauungsplan zum Erscheinungsbild der Dächer sowie zum Außenmaterial der Gebäude sichern eine Weiterführung der Grundzüge des regionalen Baustils.
Null-Variante	Bei Nichtdurchführung der Planung wären keine Veränderung für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten.

2.2 Baubedingte - / anlagenbedingte - / betriebsbedingte Auswirkungen

(§ 2 Abs. 4 BauGB, Anlage 1 - Nr. 2, aa - gg)

Emissionen / Abfälle	Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan. Konkrete Vorhaben sind nicht bekannt und insoweit können die bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen nur in allgemeiner Form aufgezeigt werden. Mit der Darstellung von Wohnbauflächen und der Festsetzung Allgemeiner Wohngebiete (WA) können in üblichem Umfang bau-, anlagen- und betriebsbedingte Emissionen und Abfälle von privaten Haushalten entstehen. Es ist nicht von dem Entstehen von besonderen Emissionen und Abfällen auszugehen.
Nutzung regenerativer Energien	Zu den Belangen der Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsamen und effizienten Nutzung von Energien treffen die vorliegenden Planungen keine gesonderten Festsetzungen. Es ist zu erwarten, dass Gebäude im Neubaustandard modernen energetischen Anforderungen entsprechen. In Bezug auf die Nutzung von regenerativen Energien sowie der Energieeinsparung wird auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung verwiesen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).
Risiko für Unfälle	Mit der Darstellung von Wohnbauflächen sowie der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) werden keine Bauvorhaben ermöglicht, die eine besondere Anfälligkeit gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen aufweisen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB).
Eingesetzte Techniken / Stoffe	Im Bebauungsplan werden keine gesonderten Regelungen zu den einzusetzenden Techniken und Stoffen getroffen. Im Neubaustandard ist von der Anwendung zeitgemäßer technischer Standards und Materialien auszugehen (Anlage 1 zum BauGB - Nr. 2 b - hh).

2.3 Wechselwirkungen

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i BauGB)

Die auf die Schutzgüter bezogenen Auswirkungen betreffen ein stark vernetztes und komplexes Wirkungsgefüge. Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern untereinander und die Auswirkungen von Änderungen dieser Wechselwirkungen durch die Planung sind vielfältig. Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen viele Wechselwirkungen. Eine Verstärkung von Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht erkennbar oder zu erwarten. Es bestehen im Umfeld keine aktuellen Planungen oder Vorhaben, die zu berücksichtigen sind. Es kommt nicht zur Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete. Das Planvorhaben lässt auch keine besondere Anfälligkeit gegenüber den möglichen Folgen des Klimawandels erkennen.

Abb. 16 Übersicht über die Umweltauswirkungen

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> Verlust von Baumreihe mit alten Eichen 	oo
Tiere	<ul style="list-style-type: none"> Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Avifauna und ggf. Fledermäusen (Baumreihe) 	o
Fläche / Boden	<ul style="list-style-type: none"> Versiegelung Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen (Bodenaustausch, Verdichtung, Versiegelung) 	oo

Wasser	<ul style="list-style-type: none">• Neue Versiegelungen im Wohngebiet beeinflussen den Oberflächenabfluss	0
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none">• Überplanung Freifläche, Fällung Bäume; Kleinklima beeinträchtigt, Großklima nicht	0
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none">• Einwirkung auf historische Siedlungsstruktur durch Neubaugebiet; Fällung Baumreihe	0
Mensch	<ul style="list-style-type: none">• Lärmbelastung durch die L17, jedoch keine Gesundheitsgefährdung, tlw. Geruchsüberschreitungen jedoch keine Gesundheitsgefährdung, Entfernung der Bodenkontamination	-
Kultur-/Sachgüter	<ul style="list-style-type: none">• Einwirkung auf historische Siedlungsstruktur	0

Negativ: ooo sehr erheblich / oo erheblich / o wenig erheblich / - nicht erheblich
Positiv: ••• sehr erheblich / •• erheblich / • wenig erheblich / - nicht erheblich

3 Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung / Ausgleich der Auswirkungen

(BauGB, Anlage 1 – Nr. 2)

3.1 Vermeidungsmaßnahmen / Planungsalternativen

(BauGB, Anlage 1 – Nr. 2 d)

Die Planung verfolgt aufgrund der weiterhin hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Bunde und hier in der Ortschaft Wymeer das Ziel, ein Wohngebiet neu auszuweisen. Eine grundsätzlicher Verzicht der Planung ist vor dem Hintergrund des Wohnungsbedarfs nicht sinnvoll. Alternativen bestehen nicht. Das allgemeine Wohngebiet wird an das bestehende Wohngebiet entlang der *Molkereistraße* angegliedert. Einer Zersiedelung Wymeers wird mit einer gezielten kompakten Flächenausweisung entgegengewirkt.

Aus Sicht des Umweltschutzes löst die Planung Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft aus. Diese wären jedoch bei einer Verlagerung des Vorhabens an einen anderen geeigneten Standort ebenfalls gegeben.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den benachbarten Baugebieten. Eine Veränderung dieser Werte zugunsten von Natur und Landschaft, etwa eine noch größere Minderung der Grundflächenzahl zum Erhalt größerer Offenbodenbereiche, wird aus Gründen der Flächeneffizienz und -sparsamkeit von der Gemeinde nicht als zielführend erachtet. Die Gemeinde Bunde erachtet die getroffenen Festsetzungen in der Zusammenschau aller Belange als geeigneten Kompromiss, auf eine Durchgrünung innerhalb des Plangebiets mit großen Gärten hinzuwirken, ohne dabei die bauliche Nutzbarkeit der Bauflächen stark einzuschränken.

3.2 Verringerungsmaßnahmen

(BauGB, Anlage 1 – Nr. 2 c)

Planerisches Ziel der Gemeinde Bunde ist die Schaffung von neuen Wohnbaugrundstücken. Hierzu sollen vorwiegend bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen mit einer geringen ökologischen Wertigkeit in Anspruch genommen werden. Folgende Maßnahmen im Plangebiet sind im Rahmen der Bebauungsplanung vorgesehen, die die Umweltauswirkungen der Planung des neugeplanten Wohngebiets für die einzelnen Schutzgüter minimieren.

Abb. 17 Übersicht über die Minimierungsmaßnahmen im Rahmen der Bebauungsplanung

Schutzgut	Maßnahmen
Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> Begrenzung des Versiegelungsgrads Durchgrünung des Plangebietes mit Hausgärten – Verbot von Schottergärten Sicherung einer privaten Grünfläche (Gewässerräumstreifen)
Tiere	<ul style="list-style-type: none"> Schaffung neuer Habitatstrukturen innerhalb von Hausgärten und Grünflächen Baufeldräumung ggf. außerhalb von Brutzeiten der Avifauna und Sommerlebensphase der Fledermäuse, Bauzeitenbeschränkung für Eichhörnchen (bei abweichenden Bauzeiten Einsatz einer ökologischen Baubegleitung)
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> Bedarfs- und nachfrageorientierte Flächenentwicklung
Boden	<ul style="list-style-type: none"> Begrenzung der versiegelten Flächen (WA 2: GRZ von 0,3 mit Überschreitung nach BauNVO bis max. 0,4, bzw. WA 1: GRZ 0,4 mit Überschreitung bis maximal 0,6) Entfernung der Bodenkontamination
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> Regelung der Oberflächenentwässerung, gebietsnahe Rückhaltung, gedrosselte Zuführung zur Vorflut
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> Gute Nutzbarkeit regenerativer Energien durch optimale Ausrichtung von Gebäuden
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> Einbindung der Wohnsiedlung infolge von großen Gärten auf den Grundstücken
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> Festsetzung von Maßnahmen des Schallimmissionsschutzes Entfernung der Bodenkontamination
Kultur-/ Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> Weiterführung der Gebäudekubaturen, Berücksichtigung örtlicher Bauvorschriften

3.3 Ausgleich / Ersatz

(BauGB, Anlage 1 – Nr. 2 c)

Die Planung wird zu einem Werteverlust (Defizit) führen. Die nachfolgende Bilanzierung legt die Größe des zu erwartenden Defizits offen. Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs wurde das niedersächsische Städtetagmodell aus dem Jahr 2013 angewandt. Es wird sowohl die Fläche der vorbereitenden als auch die der verbindlichen Bebauungsplanung bilanziert.

Bei der Bilanzierung wurden die Biotoptypen nach geltendem Planungsrecht (Außenbereich) berücksichtigt. Die Wertigkeiten des Plangebiets setzten sich wie folgt zusammen:

Abb. 18 Wertigkeit vor Eingriff
(die Geltungsbereiche der 39. FNP Änderung und des Bebauungsplans sind identisch)

Bestand Biotoptypen	Biotoptyp*	Wertfaktor**	Flächengröße in m ²	Wertpunkte
Acker	A	1	7.950	7.950
Bodenkontamination (ehemalige Zufahrt Tankstelle)	x	0	160	0
Intensiv Grünland	GI	1,5	5.410	8.115
Baumreihe (nur als Fläche/Boden)	HBA	1	1.020	1.020
29 Eichen unterschiedlichen Alters (Bilanzierung als Einzelwerte)		4	Einzel	Einzel
Nährstoffreicher Graben	FGR	3	740	2.220
Summe			15.120	19.065
Sowie 29 Eichen unterschiedlichen Alters (die zu ersetzen sind)				

* Typisierung nach Kartierschlüssel Niedersachsen

** Bewertung entsprechend Bedeutung für Schutzgüter gemäß Bierhals / v. Drachenfels:

0= weitgehend ohne, 1 = sehr geringe, 2 = geringe, 3 = mittlere, 4 = hoch, 5 = sehr hoch

Wertigkeit vor Eingriff

Wertigkeit nach Eingriff

Abb. 19 Wertigkeit nach Eingriff (Ebene des Flächennutzungsplanes, ohne sonstige Minimierungsmaßnahmen, Maximaleingriff)

Nutzung nach städtebaulichen Grundzügen	Biotoptyp*	Wertfaktor**	Flächen-größe in m ²	Wert-punkte
Wohnbaufläche (15.120 m ²)				
- Versiegelt (GRZ max. 0,4 plus Überschr. BauNVO)	X	0	9.072	0
- Nicht versiegelt (40%)	PZA	1	6.048	6.048
Summe			15.120	6.048

* Typisierung nach Kartierschlüssel Niedersachsen

** Bewertung entsprechend Bedeutung für Schutzgüter gemäß Bierhals / v. Drachenfels: 0= weitgehend ohne, 1 = sehr geringe, 2 = geringe, 3 = mittlere, 4 = hoch, 5 = sehr hoch

Abb. 20 Wertigkeit nach Eingriff (Ebene des Bebauungsplanes mit differenzierten Minimierungsmaßnahmen)

Nutzung nach geplantem Baurecht	Biotoptyp*	Wertfaktor*	Flächen-größe in m ²	Wert-punkte
Allgemeines Wohngebiet - WA 1 (2.250 m ²)				
- Versiegelt (GRZ 0,4 mit 50 % Überschreitung)	X	0	1.350	0
- Nicht versiegelt	PZA	1	900	900
Allgemeines Wohngebiet - WA 2 (9.713 m ²)				
- Versiegelt (GRZ 0,3 mit 30 % Überschreitung)	X	0	3.788	0
- Nicht versiegelt	PZA	1	5.925	5.925
Private Grünfläche (nährstoffreicher Graben)	FGR	3	800	2.400
Private Grünfläche (Räumstreifen, Randstreifen)	GI	1,5	820	1.230
Straßenverkehrsfläche	OVS	0	1.444	0
Straßenverkehrsfläche (bes. Zweckbestimmung)	OVS	0	93	0
Summe			15.120	10.455

* Typisierung nach Kartierschlüssel Niedersachsen

** Bewertung entsprechend Bedeutung für Schutzgüter gemäß Bierhals / v. Drachenfels: 0= weitgehend ohne, 1 = sehr geringe, 2 = geringe, 3 = mittlere, 4 = hoch, 5 = sehr hoch

Saldo der Bewertung

Abb. 21 Saldo der Bewertung

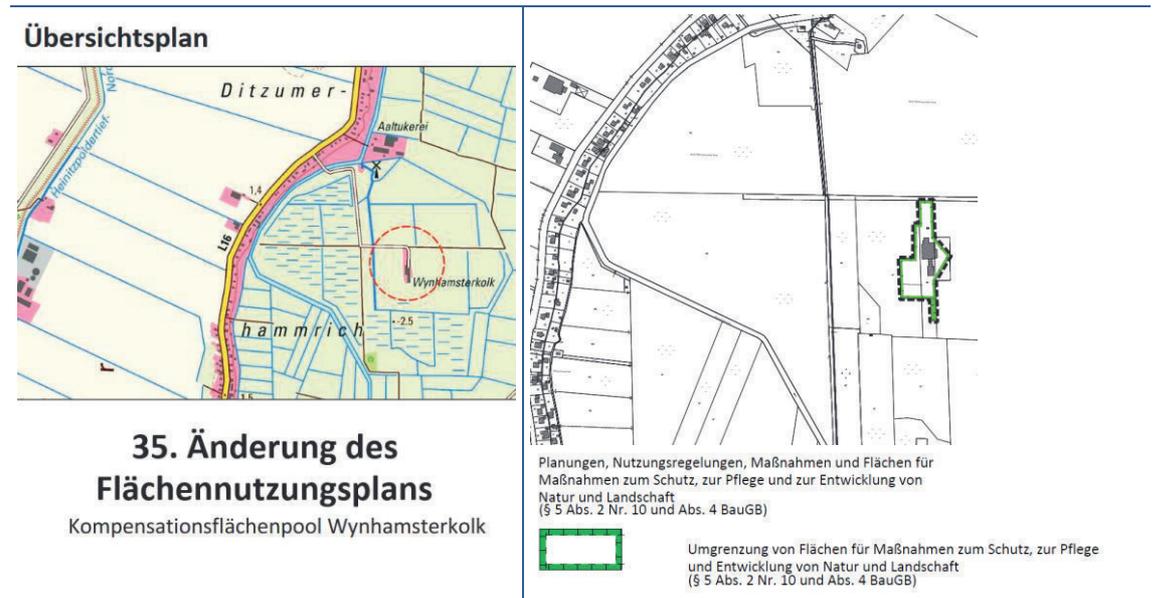
	Wertpunkte (Ebene Flächennutzungsplanung)	Wertpunkte (Ebene Bebauungsplanung)
Vor der Planung	19.065	19.065
Nach der Planung	6.048	10.455
Saldo	- 13.017	- 8.610
Sowie 29 Eichen unterschiedlichen Alters (die zu ersetzen sind)		

Auf Flächennutzungsplanebene ergibt sich ein mögliches Defizit von – 13.017 Wertpunkten. Durch eingriffsmindernde Maßnahmen auf Ebene des Bebauungsplanes verbleibt ein Wertdefizit von **8.610 Wertpunkten**. Hinzu kommt das **Kompensationserfordernis für 29 Eichen**. Weil dieses Wertedefizit nicht durch weiterführende Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden kann, werden externe Ersatzflächen und Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Kompensation

Die Kompensation des Flächeneingriffs (Versiegelungen) insbesondere für die Schutzgüter Boden und Biotoptypen erfolgt im gemeindeeigenen **Kompensationsflächenpool Wynhamsterkolk**.

Abb. 22 35. Änderung des Flächennutzungsplanes „Kompensationsflächenpool Wynhamsterkolk



Hier konnte seitens der Gemeinde durch den Rückbau einer ehemaligen Hofstelle im Bereich des großflächigen Kompensationsflächenpools Marienchor (Bund) für 25 ha eine Flächenaufwertung für einen gemeindeeigenen Flächenpool in Ansatz gebracht werden. Der Flächenpool ist durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises anerkannt worden. Ziel des gemeindlichen Kompensationsflächenpools ist insgesamt die Weiterentwicklung und Sicherung großflächiger EU-bedeutsamer Vogelschutzgebiete (Kompensationspool Marienchor insgesamt 320 ha) durch die **dauerhafte Extensivierung von Grünland**. Damit werden die Schutzgüter Boden und Biotoptypen ausgeglichen.

Der Flächenpool weist insgesamt 250.000 Wertpunkte auf, von dem nunmehr die infolge der Planung errechneten 8.610 Wertpunkte abzuziehen sind.

Abb. 23 Verbleibende Wertpunkte im Flächenpool der Gemeinde Bunde

Stand 03/2023	Vorhandene Wertpunkte
Kompensationsflächenpool Wynhamsterkolk der Gemeinde Bunde	250.000
Abzüglich der Wertpunkte infolge des Eingriffs für den Bebauungsplan Nr. 05.11	- 8.610
Verbleibende Wertpunkte im Flächenpool	241.390

Hinzu kommt die Kompensation der überplanten Gehölze. Zugrunde gelegt für die Berechnung des Eingriffs der überplanten Bäume wird die Ausgleichspraxis der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Leer für Eingriffe z.B. an Kreisstraße (siehe Abb. 23).

Abb. 24 Überplante Gehölzreihe (Grundlage Ausgleichspraxis an Kreisstraßen, UNB Landkreis Leer 2023)

Grundlage: Ausgleichspraxis an Kreisstraßen, UNB Leer 2023						Planung / Eingriff		
Baumklasse	Ø in cm	Gewichtung	Ersatz Stück	Qualität (Stammumfang in cm)	Alternativ zu bepflanzende Fläche	Anzahl betroffener Bäume / Eichen	Ersatzpflanzung	Flächenwert
1	7 < 19 cm, 10 – 40 Jahre	1:1	1	12-14	12,5 m ²	-		-
2	20 < 50 cm, 40 – 100 Jahre	1:1,5	1,5	12-14	25 m ²	20	30	500 m ²
3	50 < 80 cm	1:2	2	14-16	75 m ²	8	16	600 m ²
4	Ab 80 cm, uralt	1:3	3	18-18	125 m ²	1	3	125 m ²
Summe						29	49	1.225 m ²

Auf dem Flurstück 29, der Flur 10 in Bunderneuland nördlich des *Tjüchenweg* wird im westlichen Bereich eine Neuanpflanzung auf einer Fläche von mindestens 1.225 m² vorgenommen (siehe unten Abb. 24). Verwendet werden standortgerechte heimische Gehölzarten, die sich hinsichtlich des erforderlichen Stammumfangs an den obigen dargelegten Qualitäten orientieren. Der Gemeinde plant hier auf einem Areal von insgesamt rd. 1 ha einen Landschaftspark zur Naherholung. Vorgesehen sind darin neben dem Erhalt und der Entwicklung randlicher Gehölzstrukturen auch die Anlage von Spazierwegen mit wassergebundenen Decken und Sitzbänken. Die Gesamtgestaltung des Areals wird mit einer landschaftsgerechten Bepflanzung erfolgen, die auch ggf. lockere Baumpflanzungen auf einer Blühwiese umfassen wird. In jedem Fall wird die Gemeinde hier die als notwendig erkannte Pflanzfläche von 1.225 m² berücksichtigen und die Gehölze damit kompensieren. Die Anpflanzung erfolgt im Herbst 2023 und wird dauerhaft von der Gemeinde unterhalten.

Abb. 25 Lage der Kompensationsfläche für Baumpflanzungen (vorwiegend Eichen), Gemarkung Bunderneuland, Flur 10, Flurstück 29



4 Zusätzliche Angaben

(§ 2 Abs. 4 BauGB, Anlage 1 - Nr. 3)

4.1 Hinweise auf fehlende Kenntnisse

(BauGB, Anlage 1 - Nr. 3 a)

Die Bestandsbeschreibungen und Bewertungen beruhen neben den einschlägigen Vorgaben der Fachgesetze, Verordnungen und Regelwerke sowie auf den Erhebungen vor Ort. Lücken der Kenntnislage, die wesentliche Unsicherheiten bei der Bestandsbeschreibung und Bewertung zur Folge hätten, sind nicht bekannt.

4.2 Maßnahmen zur Überwachung

(BauGB, Anlage 1 - Nr. 3 b)

Die Umsetzung der jeweiligen Minimierungsmaßnahmen muss den Planvorgaben und der Genehmigung in Umfang und Qualität entsprechen, um eine Wirksamkeit zu gewährleisten. Einer systematischen Überprüfung der korrekten Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen kommt damit eine hohe Bedeutung zu. Entsprechend den gesetzlichen Grundlagen soll die für die Genehmigung des Eingriffes zuständige Behörde die frist- und sachgerechte Durchführung der Vermeidungs- sowie der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einschließlich der erforderlichen Unterhaltungsmaßnahmen überprüfen.

- Die Gemeinde wird die festgesetzten Maßnahmen zeitnah nach Ende der Gebietsaufsiedlung durchführen. Ebenso wird nach zwei bis drei Jahren eine Wirkungskontrolle (Funktionskontrolle) durch die Gemeinde durchgeführt.
- Ein dauerhaftes Monitoring der Pflanzmaßnahmen ist nicht erforderlich.

4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung (BauGB, Anlage 1 – Nr. 3 c)

Sowohl die 39. Änderung des Flächennutzungsplanes wie auch der Bebauungsplan Nr. 05.11 „Westlich Molkereistraße“ dient der Schaffung eines neuen Wohngebietes in der Ortschaft Wymeer. Es soll eine ortsangepasste, kleinteilige Wohnbebauung entstehen sowie ggf. ein kleiner Nahversorgungsmarkt (Dorfladen) errichtet werden.

Für die Planung werden überwiegend intensiv genutzte Acker- und Grünlandflächen in Anspruch genommen, aber auch eine Baumreihe aus Eichen überplant. Die randlichen vorhandenen Grabenstrukturen werden erhalten und ertüchtigt. Es ergeben sich Minimierungsmaßnahmen für den Eingriff im Plangebiet.

Die Versiegelungsrate im geplanten Wohngebiet wurde mit Blick auf die ökologischen Erfordernisse bereits begrenzt. Im weit überwiegenden Teil des Wohngebietes liegt die maximal mögliche Versiegelungsrate deutlich unter den möglichen Ausnutzungen nach Baunutzungsverordnung. Planziel ist auch die Schaffung von großzügigen und vielfältigen Gartenstrukturen, die neue Habitate schaffen können. Es erfolgt ein Ausschluss von Schottergärten.

Die überplante Eichenbaumreihe weist eine hohe ökologische Wertigkeit auf, kann aber in Abwägung mit den städtebaulichen Zielen und Erschließungserfordernissen der Gemeinde nicht erhalten werden. Die Berechnungen zum Ausgleich berücksichtigen diese Wertigkeiten. Auch die Belange des Artenschutzes wurden im Vorfeld geprüft und stehen der Planung nicht entgegen.

Die *Wymeerster Hauptstraße (L17)* bewirkt Schallemissionen auf das Plangebiet. Passive Schallschutzmaßnahmen sind vorgesehen. Hinsichtlich landwirtschaftlicher Betriebe und den von diesen ausgehenden Emissionen (Lärm, Stäube, Gerüche) sind keine unzulässigen Störungen für das neue Wohngebiet zu erwarten. Die vorhandene Bodenkontamination wird seitens der Gemeinde entsorgt.

Die vorfindlichen randlichen Grabenstrukturen werden erhalten und ertüchtigt. Das anfallende Oberflächenwasser wird weitgehend im Plangebiet versickert und nur gedrosselt der Vorflut über die randlichen Gräben zugeführt.

Das Wohngebiet wird in Dichte, Kubaturen und Material an Denkmale und die bestehenden Wohnbaustrukturen entlang der östlichen verlaufenden *Molkereistraße* angepasst. Der Siedlungsrand wird nach Westen verschoben. Die Siedlung begrenzt sich hier weiterhin durch die Sicherung einer vorhandenen Grabenstruktur. Für die historische Siedlungsstruktur entfalten sich keine negativen Wirkungen.

Alle unvermeidbaren Eingriffe werden in der Eingriffsbilanzierung erfasst. Das verbleibende Wertdefizit für die Biotoptypen und den Eingriff in den Boden wird im Kompensationspool Wynhamsterkolk der Gemeinde ausgeglichen. Die überplanten Bäume werden durch Neuanpflanzungen auf gemeindeeigenen Flächen im *Tjüchenweg* im Rahmen eines neu gestalteten Landschaftsparks kompensiert.

4.4 Referenzliste der Informationsquellen (BauGB, Anlage 1 – Nr. 3 d)

Es wurden folgende Informationsquellen benutzt:

- Landschaftsrahmenplan (LRP), Landkreis Leer, erstellt durch Arbeitsgemeinschaft Planungsgruppe Umwelt, Planungsgemeinschaft LaReG GbR, Hannover, Neuaufstellung 2021
- Landschaftsbildgutachten Landkreis Leer, erstellt durch Planungsgruppe Ökologie + Umwelt Nord, 2013
- Regionales Raumordnungsprogramm (RROP), Landkreis Leer, 2006



- Flächennutzungsplan, Gemeinde Bunde, 1985
- Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Niedersächsischer Städtetag, 2013
- Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Olaf v. Drachenfels, 2021
- NLWKN (Hrsg.) (2011): Vollzugshinweise zum Schutz der FFH-Lebensraumtypen sowie weiterer Biotoptypen mit landesweiter Bedeutung in Niedersachsen. – Biotoptypen mit Priorität für Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen – Alte Hecken, Wallhecken, Baumreihen/Alleen. – Niedersächsische Strategie zum Arten- und Biotopschutz, Hannover
- NIBIS-Kartenserver, URL: <https://nibis.lbeg.de/>
- Umweltkarten Niedersachsen, URL: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de>
- Biotoptypenerfassung und Potentialabschätzung Wymeer – Molkereistraße, erstellt durch Büro für Landschaftsplanung, Ökologie und Umweltforschung, Dipl. Ing. Stephan Sander, Juni 2022
- Untersuchung von Fledermausquartieren im Altbaumbestand des geplanten Baugebiets Wymeer-Molkereistraße, erstellt durch S4, Rhaderfehn, 24.03.2023
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 05.11 von Wenker & Gesing, Akustik und Immissionsschutz GmbH, 07.03.2023
- Allgemeine Baugrunduntersuchung, Baugebiet „Molkereistraße“ an der Wymeerster Hauptstraße in der Gemeinde Bunde, erstellt durch Ulpts Geotechnik, Bockhorst, 14.06.2022
- Untersuchung auf Bodenschadstoffe, Büro für Boden- und Grundwasserschutz Dr. Christoph Erpenbeck, 2021
- Altlasten und Baugrundunterlagen, erstellt durch Ulpts Geotechnik, Bockhorst, 10.05.2021
- Immissionsschutztechnischer Bericht Nr. G22023.1/02 über die Durchführung einer geruchstechnischen Untersuchung für die Entwicklungsplanung zu einem Wohngebiet westlich der Straße „Molkereistraße“ im Ortsteil Wymeer der Gemeinde Bunde, erstellt durch Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH, Lingen, 14.04.2023

Im Auftrag der Gemeinde Bunde ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg
Oldenburg, den


Dipl. Ing. Carsten Zippel / Planverfasser

Gemeinde Bunde, den

29. JUNI 2023


Uwe Sap / Bürgermeister

