Gemeinde Bunde

Landkreis Leer

Begründung

Bebauungsplan Nr. 05.11
„Westlich Molkereistraße" – Ortschaft Wymeer

im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) zur 39. Änderung des Flächennutzungsplans

Eigene Darstellung auf LGLN-Grundlage 2022

Urschrift

Im Auftrag:

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

1 Anlass / Ziel / Planerfordernis 2
2 Planungsgrundlagen 2
3 Bestand / Planziele / Abwägung der Belange 6
3.1 Belange des Immissionsschutzes / der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) 7
3.2 Belange der Wohnbedürfnisse / der Eigentumsbildung / stabiler Bevölkerungsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) 14
3.3 Belange sozialer, kultureller Bedürfnisse / von Sport / Erholung / Freizeit (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) 16
3.4 Belange der Erhaltung / Erneuerung / Fortentwicklung von Ortsteilen / von zentralen Versorgungsbereichen (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) 16
3.5 Belange der Baukultur / des Denkmalschutzes / des Ortsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) 16
3.6 Belange von Kirchen / von Religionsgemeinschaften (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB) 18
3.7 Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter) (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) 18
3.8 Belange des Klimaschutzes / der Anpassung an den Klimawandel (§ 1 a Abs. 5 BauGB) 21
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) 21
3.10 Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) 24
3.11 Belange der Verteidigung / des Zivilschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB) 26
3.12 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) 26
3.13 Belange der Wasserwirtschaft / des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB) 26
3.14 Belange von Flüchtlingen / von Asylsuchenden (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB) 28
3.15 Belange der Versorgung mit Grün- / Freiflächen (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB) 29
3.16 Gesamtabwägung 29
4 Inhalte des Bebauungsplans 29
4.1 Art / Maß der baulichen Nutzung / baurechtliche Regelungen 29
4.2 Textliche Festsetzungen im Überblick 31
4.3 Örtliche Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO / Begründung 33
4.4 Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise / Rechtsgrundlagen 35
5 Städtebauliche Übersichtsdaten / Verfahren / Durchführung 37

BEGRÜNDUNG

1 Anlass / Ziel / Planerfordernis

Anlass

Die Gemeinde Bunde sieht sich mit einer hohen Nachfrage nach Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppelhäusern in der Ortschaft Wymeer konfrontiert. Die Gemeinde beabsichtigt deshalb ein Wohngebiet in der Ortschaft zur Eigenentwicklung zu schaffen. Das Plangebiet befindet sich an der *Wymeerster Hauptstraße* L 17 und grenzt im Osten an eine bestehende Siedlung an. Südlich und westlich ist das Gebiet von landwirtschaftlichen Flächen umgeben.

Der sparsame Umgang mit Grund und Boden stellt ein wichtiges planerisches Grundprinzip dar. Es stehen keine Flächen zur Verfügung, um der Nachfrage zu entsprechen. Daher ist es planerisches Ziel der Gemeinde, dieser Entwicklung – als Ergänzung zu Maßnahmen der Innenentwicklung – durch die Ausweisung eines neuen Wohngebiets zu begegnen.

Die Gemeinde strebt zudem 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 Einzelhandelssortimenten für den täglichen Bedarf in der Ortschaft Wymeer.

Ziel

Ziel der Gemeinde ist es, ein allgemeines Wohngebiet (WA) zu schaffen, das sich in die durch Einzeldenkmale geprägte Gegend und damit in das wertvolle, kulturelle Landschaftsbild angemessen einfügt. Zulässig für das allgemeine Wohngebiet (WA) soll deshalb eine kleinteilige und aufgelockerte Wohnbebauung sein, die den ortsprägenden Strukturen entspricht. Dementsprechend wird für Einzelhäuser Planrecht geschaffen, die vornehmlich für die Umsetzung sog. Einfamilienhäuser dienen. Die Erschließung des Gebiets erfolgt über die *Wymeerster Hauptstraße L 17*. Der angestrebte Dorfladen soll möglichst an der L 17 angesiedelt werden.

Planerfordernis

Für das Plangebiet besteht derzeit kein Bebauungsplan. Zur Sicherstellung der städtebaulichen Ziele ist es erforderlich, den Bebauungsplan Nr. 05.11 „Westlich Molkereistraße“, Ortschaft Wymeer aufzustellen und die Festsetzung von Bauflächen vorzusehen. Im Parallelverfahren wird entsprechend diesen städtebaulichen Zielen der Flächennutzungsplan geändert.

2 Planungsgrundlagen

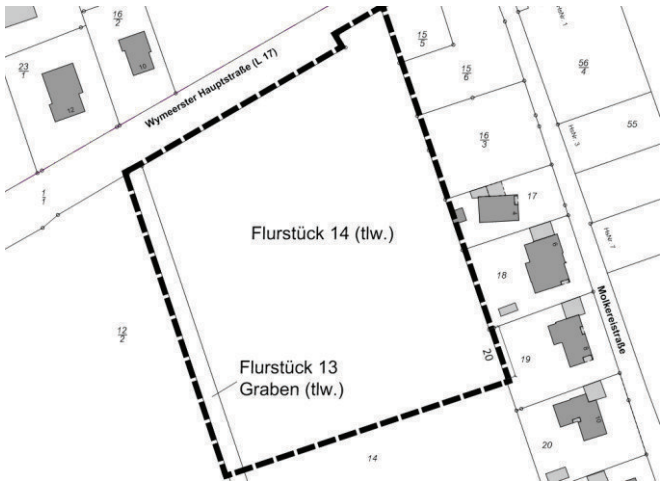
Aufstellungs-beschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 05.11 „Westlich Molkereistraße“ im März 2021 beschlossen.

Geltungsbereich / Lage / Größe

Das Plangebiet liegt im Süden der Gemeinde Bunde in der Ortschaft Wymeer. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt etwa 15.120 m². Es umfasst das Flurstück 14 (teilw.) sowie das Flurstück 13 (Graben, tlw.) in der Flur 34 der Gemarkung Wymeer.

Abb. 1 Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 05.11



Die Lage wird auf dem Übersichtsplan deutlich. Die genaue Abgrenzung zeigt die Planzeichnung im Maßstab 1:1000.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch südliche Grenze der *Wymeerster Hauptstraße* (L 17), Flurstück 1/1;
- im Osten durch die westlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 15/5, 15/6, 16/3, 17, 18, 19
- im Süden durch eine Grenze, die in Abstand von 20 m zur südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 18 und dann in linearer Verlängerung nach Westen verläuft;
- im Westen durch die östliche Grenze des Flurstücks 12/2.

Übergeordnete Planungen

Für Bauleitpläne gilt eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB). Diese sind im derzeit gültigen Landesraumordnungsprogramm 2017 für das Land Niedersachsen und im Regionalen Raumordnungsprogramm 2006 für den Landkreis Leer festgelegt.

Land (LROP)

Die übergeordneten Ziele des **Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP)**[1] sind mit der vorliegenden Planung berücksichtigt. Die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur soll gesichert und durch Vernetzung verbessert werden, die Raumansprüche sollen bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich weiterentwickelt werden. Auch der sparsame Umgang mit Flächen soll berücksichtigt werden (Grundsatz 02). Diese Ziele sind im Rahmen der parallel erstellten 39. Änderung des Flächennutzungsplanes beachtet und dargelegt worden.

Kreis (RROP)

Mit dem **Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP)** des Landkreises Leer[2] besteht das Ziel, die zentralörtlichen Siedlungsbereiche und die ländlichen Ortschaften im Landkreis Leer umwelt-, funktions- und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.[3] Bunde wird als Grundzentrum die Schwerpunktaufgabe Erholung und Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten zugeschrieben. Mit der Ausweisung einer kleinen Wohnbaufläche in der Ortschaft Wymeer wird den Zielen des RROP entsprochen und die Siedlungslage bedarfsgerecht weiterentwickelt (Eigenentwicklung der Ortschaft Wymeer) (siehe hierzu auch Kapitel 3.2).

1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP), in der Fassung der Neubekanntmachung vom 26. September 2017
2 Regionales Raumordnungsprogramm 2006, Landkreis Leer
3 Regionales Raumordnungsprogramm 2006, D 1.5 Ziel 01, Landkreis Leer

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

Das Plangebiet liegt in einem großflächigen **Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft** aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft (nebenstehend braun schraffiert). Die relativ geringe Größe des gesamten Plangebietes mit rd. 1,5 ha beeinträchtigt die landwirtschaftlichen Funktionen gemessen an den sonstigen Flächenverfügbarkeiten für die Landwirtschaft in der Ortschaft Wymeer nicht (siehe auch Kapitel 3.9).

Im Bereich des Plangebietes ist die *Wymeerster Hauptstraße L 17* als **Hauptverkehrsstraße** von regionaler Bedeutung verzeichnet (rot).

Die Siedlungsbänder entlang der *Wymeerster Hauptstraße L 17* (rot) sind als **kulturelles Sachgut** verzeichnet (s.o. gestrichelte schwarze Linie). Das Plangebiet liegt teilweise in diesem Bereich. Das RROP trifft dazu unter anderem folgende Aussagen:

- RROP Leer, 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 […]. / RROP Leer, C 2.6 03: Die Siedlungsstruktur ist so weiterzuentwickeln, dass sie sich in die historisch gewachsene Kulturlandschaft einpasst […].

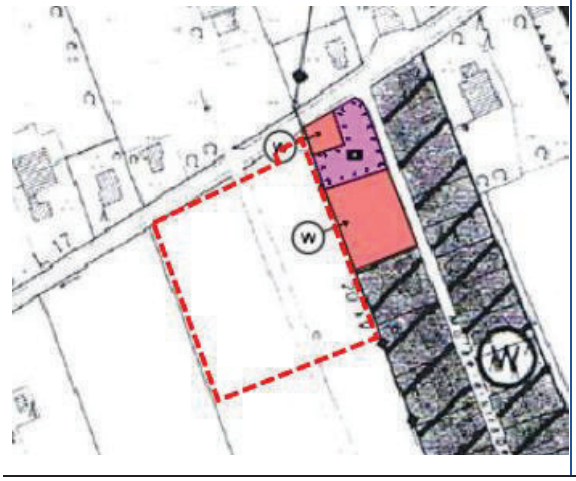
Durch die Berücksichtigung einer ortsangepassten Bebauung mit einem geringen Dichtegrad sowie mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung wird dieses Ziel im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes berücksichtigt.

Gemeindliche Planungen

Gemeinde (FNP) / Parallelverfahren

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** der Gemeinde stellt den Geltungsbereich aktuell als landwirtschaftliche Fläche dar. Mit der im Parallelverfahren aufgestellten 39. Änderung wird er den aktuellen städtebaulichen Zielen der Gemeinde angepasst und es wird eine Wohnbaufläche dargestellt. Westlich ist der vorhandene Graben (Gewässer III. Ordnung) nachrichtlich übernommen.

Abb. 3 Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Bunde

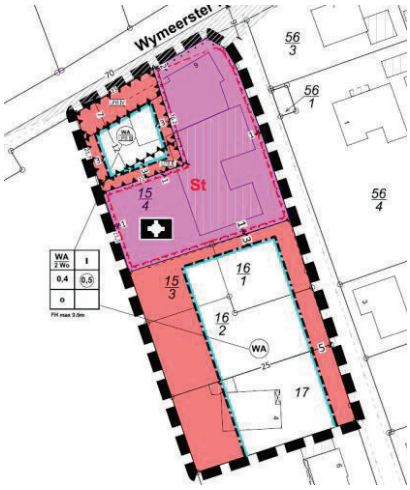
Bisherige Darstellung im FNP	Darstellung im Rahmen der 39. Änderung
	

Angrenzende Bebauungspläne

Angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich der Bebauungsplan 05.08 „Molkereistraße Nord“, sowie der Bebauungsplan Nr. 05.03 „Fehnenland II“. Die dortigen städtebaulichen Regelungen werden in der vorliegenden Planung berücksichtigt und stehen der Gebietsentwicklung nicht entgegen.

Abb. 4 Auszug aus den angrenzenden Bebauungsplänen

Bebauungsplan Nr. 05.08 „Molkereistraße-Nord“ (rechtsgültig seit 2019)

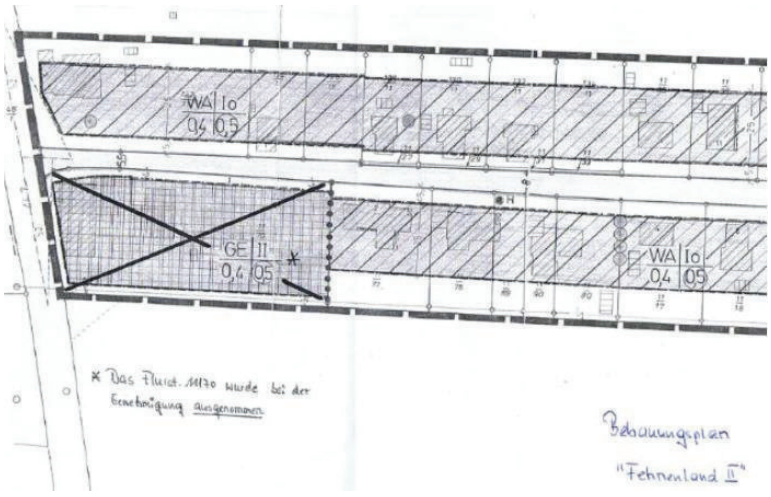


Festgesetzt sind allgemeine Wohngebiete (WA) und eine Gemeinbedarfsfläche für kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen.

Die Bebauung im WA darf maximal eingeschossig (I) sein, bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von maximal 0,5. Die Gebäude sind in offener Bauweise (o) zu errichten.

Die Fläche für Gemeinbedarf dient der Errichtung von Stellplätzen für das Gemeindehaus an der *Wymeerster Hauptstraße* Nr. 4 und 4 a.

Bebauungsplan Nr. 05.03 „Fehnenland II“ (rechtsgültig seit 1982)



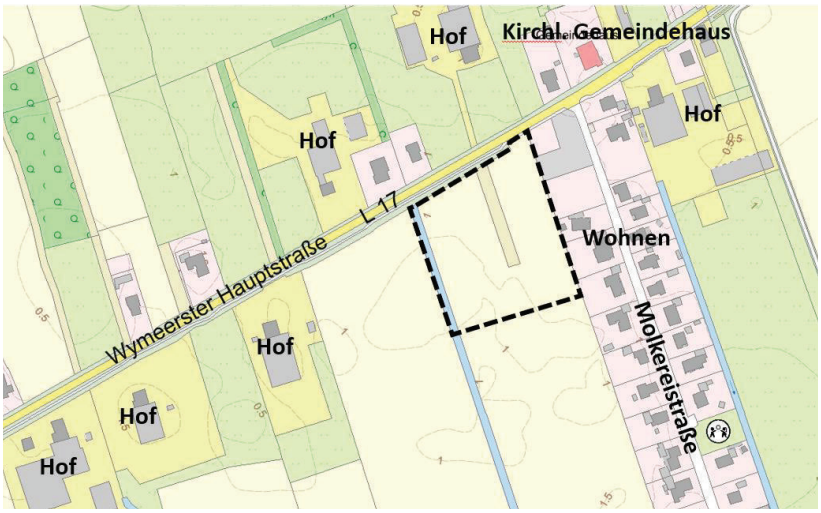
Festgesetzt sind allgemeine Wohngebiete (WA) in maximal eingeschossiger (I), offener Bauweise (o), mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer maximalen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5.

3 Bestand / Planziele / Abwägung der Belange

Bestand

Das Plangebiet befindet sich auf einer derzeit von der Landwirtschaft genutzten Fläche. Es erstreckt sich südlich der *Wymeerster Hauptstraße* (Landesstraße 17). Es ist unbebaut. Mittig im Gebiet befindet sich ein Gehölzstreifen an einer ehemaligen Wegeparzelle. Westlich im Plangebiet verläuft ein Graben III. Ordnung, östlich verläuft ein Grenzgraben ohne weitere Klassifizierung.

Abb. 5 Umgebungsnutzung



Eigene Darstellung auf Kartengrundlage LGLN 2023

Umgeben ist das Gebiet südlich und westlich von landwirtschaftlichen Flächen.

Im Umfeld (nördlich, westlich, östlich) befinden sich Hofstellen.

Im Osten grenzt ein Wohngebiet *(Molkereistraße)* in Form eines lang gezogenen Siedlungsbandes an.

Nordöstlich, auf der anderen Seite der *Wymeerster Hauptstraße,* befindet sich ein kirchliches Gemeindehaus.

Planung

Das Plangebiet wird zur Deckung eines Wohnraumbedarfs in der Ortschaft Wymeer als allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen. Es wird von der *Wymeerster Hauptstraße* aus durch eine Planstraße erschlossen, die am Anfang eine Breite von 8,50 m aufweist und sich dann auf 7,00 m im Weiteren verjüngt. Die Planung sieht einen Wendehammer mit 22 m Breite am Ende der Planstraße vor. Eine weiterführende Straßenanbindung nach Süden wird vorsorglich berücksichtigt und ebenfalls als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Wirtschaftsweg) gesichert (siehe hierzu auch das Kapitel 3.10). Nach Westen, zum dort verlaufenden Graben III. Ordnung, wird eine Zuwegung in Form einer privaten Grünfläche festgesetzt, so dass jederzeit nicht nur von der *Wymeerster Hauptstraße* aus, sondern auch aus dem Gebiet heraus eine Erreichbarkeit des Grabens für die Räumerfordernisse gesichert ist.

Abb. 6 Mögliche Parzellierung für das Plangebiet (erstellt durch NLG, Aurich, März 2023)

Der Parzellierungsentwurf sieht vor, dass etwa 14 Wohnbaugrundstücke mit Größen zwischen 600 m² und bis zu 900 m² entstehen können. Diese Grundstücksgrößen entsprechen der allgemeinen örtlichen Nachfrage und sichern die Einbindung in die im Umfeld bestehenden baulichen Strukturen. Vorgesehen werden Einzelhäuser bzw. Doppelhäuser in offener, maximal eingeschossiger Bauweise.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im überwiegenden Bereich des Plangebietes vor dem Hintergrund ökologischer und wasserwirtschaftlicher Belange bei 0,3 vorgesehen.

Im nordöstlichen Bereich wird ein allgemeines Wohngebiet mit einem möglichen größeren Grundstück (ca. 2.250 m²) vorgesehen. Ziel ist hier die Errichtung eines Dorfladens zur Verbesserung der Versorgungsstruktur der Ortschaft Wymeer. Angedacht bzw. gewünscht sind etwa zwischen 200 m² bis 300 m² Verkaufsfläche, so dass hier in keinem Fall die Großflächigkeit erreicht würde. Bei der Flächengröße und der Festlegung der Grundflächenzahl wurden entsprechende Stellflächen für einen Dorfladen mitberücksichtigt. Die Anbindung erfolgt allein über die zukünftige Planstraße und nicht über die Landesstraße. Ein der Versorgung des Gebietes dienender kleiner Laden ist auch innerhalb des geplanten allgemeinen Wohngebietes zulässig. Soweit kein Dorfladen umgesetzt wird, können die Flächen auch für den Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt werden.

Berührte Belange

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

Abb. 7 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange beim Bebauungsplan Nr. 05.11

Rechtsgrundlage	Belange	Abwägungs-relevanz
§ 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	nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter)	X
§ 1 a Abs. 5 BauGB	Belange des Klimaschutzes / der Anpassung an den Klimawandel	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft / der Landwirtschaft / der Forstwirtschaft / der sozialen Infrastruktur / der technischen Ver- und Entsorgung / der Rohstoffwirtschaft	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB	Belange der Verteidigung / des Zivilschutzes	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB	Belange des Hochwasserschutzes / der Wasserwirtschaft	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen / von Asylsuchenden	nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB	Belange der Versorgung mit Grünflächen / Freiflächen	X

3.1 Belange des Immissionsschutzes / der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Die Planung bereitet das Entstehen von Wohnbebauung vor. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist zu prüfen, ob im beplanten Bereich gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden können.

Immissionen / Verkehrslärm

Nördlich des Plangebietes verläuft die *Wymeerster Hauptstraße.* Es handelt sich um die Landesstraße 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 bzw. auch ggf. durch einen Dorfladen (Nahversorgung) nicht überschritten werden.

Für die Schutzwürdigkeit eines allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die nachfolgenden Orientierungswerte der DIN 18005 (Verkehr) heranzuziehen:

Abb. 8 Orientierungswerte für ankommende Verkehrsgeräusche gemäß DIN 18005

Art der zu schützenden Nutzung	Orientierungswerte in dB (A)	
	Tags (6 h – 22 h)	Nachts (22 h – 6 h)
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55	40 (45*) *gilt für Verkehrslärm

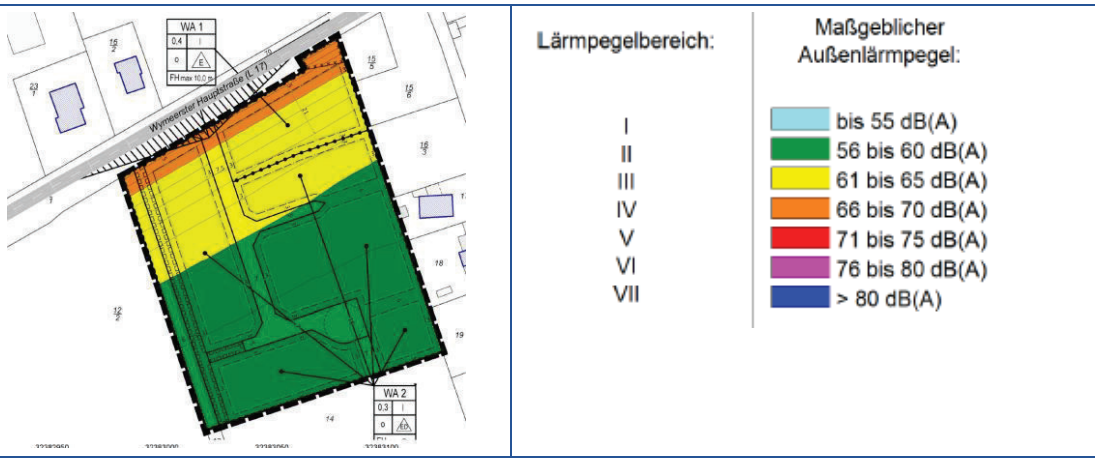
Es liegt eine schalltechnische Untersuchung[4] vor, die zeigt, dass sich ohne weitere Schutzmaßnahmen Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte für eine Wohnbebauung entlang der Landesstraße durch den Verkehr ergeben würden.

Für die Verkehrsbelastung auf der nördlich des Plangebietes verlaufenden *Wymeerster Hauptstraße* (L 17) wurde der Prognose-Nullfall 2033 gemäß der Untersuchung von IST (Schortens) zugrunde gelegt. Die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) beträgt demnach 2.382 Kfz/24 h mit Schwerverkehrsanteilen von tagsüber 6,3 % und nachts 6,5 %, die zulässige Höchstgeschwindigkeit liegt bei 70 km/h.

Den Lärmkarten des Schallgutachtens kann entnommen werden, dass die Lärmwerte nur teilweise eingehalten und mit geringerer Entfernung zur L 17 auch überschritten werden. Aufgrund der Überschreitungen sind Schutzmaßnahmen erforderlich, um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen

- Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Verwallung oder Wand entlang der Landesstraße sind aus städtebaulichen und auch denkmalpflegerischen Gesichtspunkten (umliegende denkmalgeschützte Hofstellen) entlang der *Wymeerster Hauptstraße* nicht zielführend.
- Es werden deshalb **passive Schallschutzmaßnahmen** an den Häusern in der Planung festgesetzt. Grundlage für die Festsetzung von zu beachtenden Schallpegelbereichen bilden die Ausführungen der schalltechnischen Untersuchung.

Abb. 9 Maßgebliche Außenlärmpegel für die Schallpegelbereiche (Auszug aus dem Schallgutachten)[5]



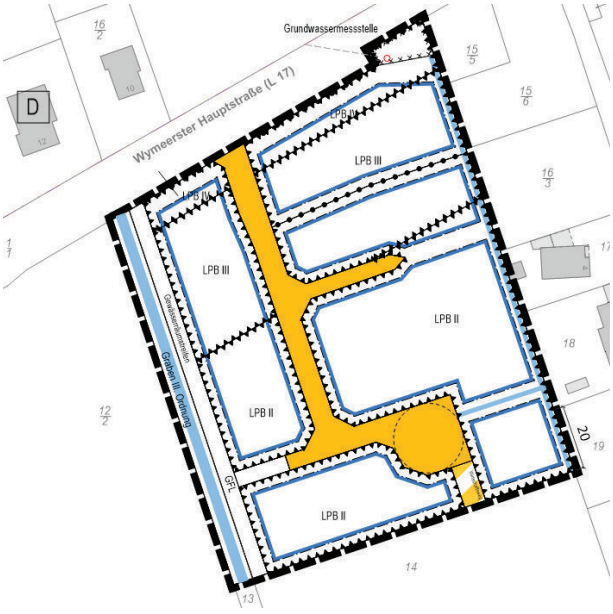
4 Schalltechnische Untersuchung von Wenker & Gesing, Akustik und Immissionsschutz GmbH, Gronau, 07.03.2023

5 Schalltechnische Untersuchung von Wenker & Gesing, Akustik und Immissionsschutz GmbH, Gronau, 07.03.2023, Punkt 9.3 Seite 26

In der im Plan bezeichneten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind – entsprechend den Empfehlungen der Schallberechnung für das geplante Wohngebiet - **Lärmpegelbereiche** (LPB IV, III und II) gekennzeichnet. In diesen Bereichen müssen die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen (Aufenthaltsräume) besondere Anforderungen an die Luftschalldämmung erfüllen. Der Nachweis erfolgt im Rahmen der Baugenehmigung (siehe textliche Festsetzung § 7). Damit können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Schutz vor Verkehrslärm gewährleistet werden.

Abb. 10 Im Plan bezeichnete Schallpegelbereiche (LPB IV, III, II)

Lage der Lärmpegelbereiche (LPB) im geplanten allgemeinen Wohngebiet (gezackelte Linien)



Ein schmaler Streifen von ca. 10 m Breite entlang der L17 liegt im Lärmpegelbereich (LPB) IV, bei dem von maßgeblichen Außenlärmpegeln zwischen 66 bis 70 dB(A) auszugehen ist.

Nach Süden schließt mit einer Ausdehnung von weiteren 42 m der LPB III an, bei dem mit maßgeblichen Außenlärmpegeln bis 65 dB(A) gerechnet werden muss.

In den sonstigen Flächen des Plangebietes nach Süden ist der LPB II gegeben, mit maßgeblichen Außenlärmpegeln von bis zu 60 dB(A).

Im gesamten Plangebiet sind somit für die geplanten Wohnbauten bei den Außenbauteilen von schutzwürdigen Räumen die entsprechenden Anforderungen an die Luftschalldämmung zu erfüllen.

Der Schutz von **Außenwohnbereichen** ist dann zu berücksichtigen, wenn sie nach der Zielrichtung des Bebauungsplanes als schutzwürdig erscheinen und auch des Schutzes bedürfen. Ein Schutz beschränkt sich wesentlich auf die Nutzungszeiten am Tage. Die Gemeinde plant ein Wohngebiet, das sich vor allem als Einfamilienhausgebiet für Familien mit Kindern entwickeln wird/soll. Insoweit ist eine Schutzwürdigkeit von Außenwohnbereichen beachtlich.

Nach bekannten Arbeitshilfen zur Beurteilung gesunder Wohnverhältnisse heißt es, dass Schallschutzmaßnahmen für Außenwohnbereiche erforderlich sind, wenn der für den Tageszeitraum ermittelte Beurteilungspegel größer als 64 dB(A) (Frankfurter Leitfaden) bzw. größer als 65 dB(A) (Berliner Leitfaden) ist. Nachts (22 h – 6 h) besteht kein Schutz für Außenwohnbereiche. Das Lärmgutachten zeigt auf, dass sich ebenerdig im Plangebiet für die Außenwohnbereiche ein Beurteilungspegel von tagsüber 47 dB(A) bis maximal 62 dB(A) ergibt, womit nach Abwägung der Gemeinde und in Kenntnis der örtlichen Strukturen eine akzeptable Aufenthaltsqualität auch ohne verbindliche Schutzmaßnahmen gewährleistet ist.[6]

Immissionen Dorfladen

Es sind keine besonderen Verkehrsaufkommen zu erwarten. Der Dorfladen liegt innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes und somit ist seine abschließende Verträglichkeit im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Auf Ebene der Bebauungsplanung entsteht kein weiteres Regelungserfordernis.

6 Ebenda, Punkt 6.1, Seite 15/16 und Lärmkarte Kapitel 9.1.1

Immissionen / Gerüche

In der Nachbarschaft des Plangebietes befinden sich mehrere landwirtschaftliche Betriebe entlang der *Wymeerster Hauptstraße* und der *Boenster Hauptstraße* mit aktiver Tierhaltung. Zur Beurteilung der zu erwartenden Geruchsimmissionen auf das Plangebiet wurde ein Geruchsgutachten[7] erstellt. Es basiert in seiner Erstellung auf der aktuellen Grundlage der TA-Luft (2021). Danach ist bei einer Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten ein Immissionswert von 0,10 heranzuziehen, was einer flächenbezogenen relativen Häufigkeit der Geruchsstunden von 10 % entspricht.

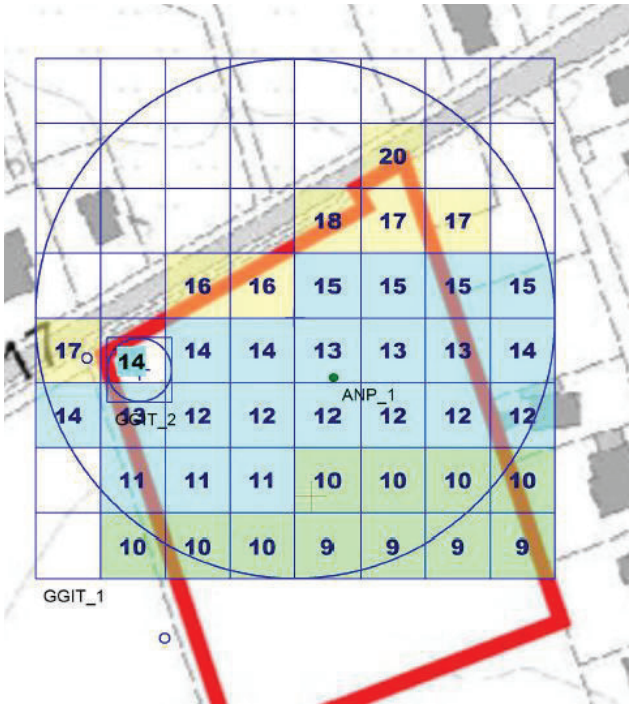
Abb. 11 Immissionsgrenzwerte der Geruchsstoffe für Baugebiete (Anhang 7 der TA-Luft, 2021)

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

* Ein Immissionswert von 0,10 entspricht z.B. einer Überschreitungshäufigkeit der voreingestellten Geruchskonzentration von 1 GE / m³ in 10 % der Jahresstunden.

Bei der Planung wird die Variante 1 berücksichtigt (Ist-Zustand). Als Perspektive ist gemäß den Ausführungen im immissionstechnischen Bericht anzumerken, dass der Landwirt auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Hofstelle die Tierhaltung aufgegeben wird. Wie das Ergebnis der Geruchsermittlung zeigt, beträgt die Gesamtbelastung im Plangebiet maximal bis 17 % der Jahresstunden. Die Geruchsberechnungen stellen eine „worst case“ Betrachtung dar.

Abb. 12 Gesamt-Geruchsbelastung, Unterlage des Geruchsgutachtes[8], Variante 1, Anlage



Diese höchsten Überschreitungen mit 20 % und 18 % beziehen sich auf relativ kleine nordöstliche Bereiche (ca. 75 m² bzw. 130 m²) und sind nach Einschätzung der Gemeinde vernachlässigbar. Zum einen sind die besagten, direkt an der L17 gelegenen Flächen zum dauerhaften Wohnen nicht geeignet und zum anderen handelt es sich bei den Angaben um gemittelte Werte. Hier vorgesehen ist der geplanten Dorfladen. Für einen großen Teil des Plangebietes wird der maßgebliche Immissionswert eingehalten oder unterschritten.

Die GIRL ist keine Rechtsnorm und kein verbindliches Regelwerk, ihre Anwendung ist Tatsachenfeststellung und keine Rechtsanwendung. In begründeten Einzelfällen kann eine Überschreitung der Immissionswerte oder Festlegung von Zwischenwerten wegen besonderer Umstände erfolgen[9].

7 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

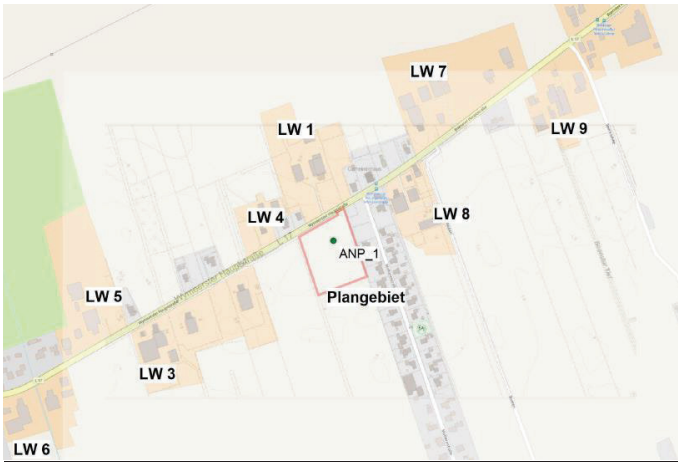
8 Ebenda Anlage 3

9 Siehe hierzu die TA Luft 2021, Punkt 4.3.2.2. – Genehmigung bei Überschreitung der Immissionswerte – Da bei einer Überschreitung der Immissionswerte z.B. bei Vorliegen besonderer Umstände des Einzelfalles oder wenn keine

Diese besonderen Umstände liegen für das Plangebiet vor. Das Plangebiet liegt im Übergang zum Außenbereich entlang der Landesstraße nach Norden:

- Die Prägung der gesamten Ortschaft Wymeer durch große bewirtschaftete Gulfhöfe mit Tierhaltung entlang der Landesstraße ist regionstypisch. Es handelt sich dabei vorwiegend um die ebenfalls regionstypische Rinderhaltung. Es wird Weidehaltung betrieben und die Geruchsbelastung tritt damit eher saisonal auf.

Abb. 13 Lage der Hofstellen im Umgebungsbereich



Im Bereich der geplanten Fläche wurden insgesamt 8 solcher Gulfhöhe in die Betrachtung eingestellt. In der Ortschaft sind ansonsten für die vorhandenen Wohnnutzungen (Außenbereich) im direkten Umfeld der Höfe rechnerische Belastungen von bis zu 20 % und mehr Geruchsstundenhäufigkeit vorhanden. Diese Belästigungen werden vor dem Gebot und der Pflicht einer gegenseitigen Rücksichtnahme in der Ortschaft toleriert.

- Infolge dieser Hofstellentypik in der gesamten Ortschaft Wymeer sowie der bestehenden Siedlungsstruktur stehen für die Umsetzung eines kleineren Wohngebietes faktisch keine alternativen städtebaulich geeigneten Flächen zur Verfügung, die deutlich weniger oder gar keinen Geruchsimmissionen durch die Landwirtschaft ausgesetzt wären.
- Die Gemeinde entwickelt das Wohngebiet zur Stützung der Eigenentwicklung von Wymeer. Für die örtliche Bevölkerung sind die vorfindlichen Strukturen der Landwirtschaft mit ihren Geruchseinwirkungen „normal“ und werden insoweit auch umfänglich akzeptiert. Zwar handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, jedoch befinden sich die Flächen vollständig im Besitz der Gemeinde und werden mit der NLG marktreif gemacht. Die Steuerung der Grundstücksvergabe auf die örtliche Bevölkerung kann somit trotz eines Angebotsbebauungsplanes als gesichert gelten. Eine neue Konfliktsituation wird mit der Planung nicht ausgelöst.
- Die meisten landwirtschaftlichen Betriebe liegen außerhalb der Hauptwindrichtung, die auf das Plangebiet einwirkt (Süd-Westwinde). Die Außenwohnbereiche im geplanten Wohngebiet werden im Regelfall nach Süden ausgerichtet und liegen somit gerade nicht in Hauptwindrichtung.
- Die Fläche im Nordosten des Plangebietes, bei der eine 17 %ige Überschreitung festgestellt wurde, liegt bei rd. 250 m². Sie betrifft im Wesentlichen den Bereich der ehemaligen Zufahrt der Tankstelle, für den eine Entsorgung der dortigen Bodenkontamination stattfinden wird. Die Baugrenze wird hier so vorgesehen, dass Baumöglichkeiten für Hauptgebäude ausgeschlossen sind und somit ein dauerhafter Aufenthalt von Personen in diesem Bereich entlang der Landesstraße nicht möglich ist. Für die Fläche mit einer 16 % igen Überschreitung an der Landesstraße wurde explizit die Aufmündung der Planstraße vorgesehen. Damit werden Belastungen vermieden. Das ebenfalls im Nordosten befindliche anschließende und mit bis zu 15 % Geruchshäufigkeit errechnete Areal, liegt wesentlich in dem Bereich, in dem ein kleiner Dorfladen (Nahversorgung) angesiedelt wird. Hier werden Stellplätze für den Dorfladen

erheblichen Nachteile hervorgerufen werden durchaus eine Genehmigung erfolgen kann, ist demgegenüber auch eine Abwägung des Sachverhaltes durch die Gemeinde möglich.

angeordnet. Auch die Nutzung dieses Areals wird von der Gemeinde als Grundstückseigentümerin gezielt gesteuert. Dies geschieht mittels eines Erbbaurechtsvertrages, der nur die Errichtung eines Dorfladens zulässt. Bei Aufgabe des Dorfladens fällt das Grundstück an die Gemeinde zurück. Eine Folgenutzung wird die Gemeinde eng mit der Baugenehmigungsbehörde abstimmen.

- Infolge des Nutzungszieles, der Lage innerhalb der dörflichen Strukturen von Wymeer und der ebenfalls vergleichsweise geringen Größe der betroffenen Fläche wird eine Geruchsstundenhäufigkeit von bis zu 15 % als tolerabel betrachtet. Anschließend kann im Übergang zwischen Wohngebiet und landwirtschaftlich geprägtem Außenbereich infolge der Regionstypik eine erhöhte Geruchsstundenhäufigkeit gemäß den Berechnungen als verträglich und zumutbar erachtet werden. Für einen großen Teil des Plangebietes sind keine Einschränkungen durch Geruchshäufigkeiten gegeben.
- Hervorzuheben ist, dass die Entwicklungssituation für die landwirtschaftlichen Betriebe durch die Planung nicht verändert wird, denn bereits vorhandene Wohngebiete und Wohnnutzungen liegen näher an den landwirtschaftlichen Betrieben, als das nunmehr geplante Gebiet. Eine Gesundheitsgefährdung für die Bewohner des geplanten Wohngebietes wird mit den errechneten Geruchshäufigkeiten nicht ausgelöst.

Emissionen – Altlast

Aufgrund von vermuteten Bodenkontaminationen im nordöstlichen Plangebiet wurde eine Untersuchung auf Bodenschadstoffe vorgenommen.[10] Hier bestand benachbart ehemals ein Tankstellengelände. Dieses wurde bereits 2016 durch Bodenaustausch saniert.

Der Bereich der ehemaligen Tankstellenzufahrt wurde damals nicht in die Untersuchung bzw. Sanierung 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 eingemischten 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. Es sind somit im Wirkungspfad Boden-Mensch keine erheblichen Gefährdungsmomente für die Gesundheit ableitbar.[11]

Abb. 14 Lage der möglichen Bodenkontamination, nachrichtliche Übernahme

Der Bereich der möglichen Bodenkontamination im nordöstlichen Plangebiet wurde nachrichtlich im Plan als Fläche umgrenzt, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

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

11 Ebenda Seite 5

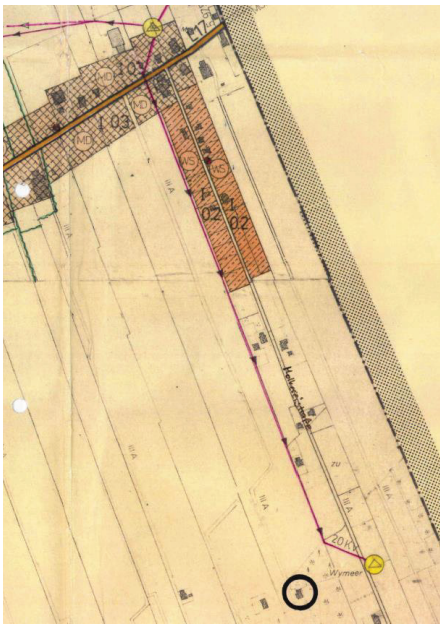
Gemäß dem Nds. Erlass von 2016[12] würde mit dem gemessenen Einzelwert Benzopyren jedoch der Wert für mögliche Kinderspielplätze überschritten. Die Fläche liegt direkt an der L 17 und in deren Lärmwirkbereich, so dass eine Nutzung der Fläche speziell für Kinder ohnehin nicht adäquat wäre. Gleichwohl wird die Gemeinde 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. Die Bodenbelastung wird somit vor der eigentlichen Nutzung beseitigt. Damit wird der fachgutachterlichen Empfehlung entsprochen, im Zuge der Erschließung die kontaminierte Bodenschicht aus Vorsorgegründen zu beräumen. Es fallen voraussichtlich ca. 40 m³ oder 70 t belastetes Material an (siehe auch die Ausführungen im Umweltbericht.[13]

Mit der obigen Regelung kommt die Gemeinde dem bodenschutzrechtlichen Erfordernis einer Gefahrenabwehr nach. Es wird zugleich berücksichtigt, dass alle Erd- und Bautätigkeiten in diesem Bereich und bauvorbereitende Maßnahmen vorab einvernehmlich mit dem Landkreis Leer als untere Abfall- und Bodenschutzbehörde abzustimmen sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Die vorhandene und im Plan gekennzeichnete Grundwassermessstelle innerhalb des Bereiches mit Böden, die mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, ist zu erhalten und nur mit Erlaubnis der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises zu entfernen / überplanen.

Ehemaliges Fehnhaus – Innerhalb des Plangebietes ist nach Auswertung des gemeindeeigenen Kartenmaterials kein Altgebäude vorhanden gewesen.

Abb. 15 Lage des in der Zeitzeugenbefragung benannten Fehnhauses



Das in einer Zeitzeugenbefragung genannte Fehnhaus stand sehr weit südlich und außerhalb des Plangebietes. Es ist insoweit unbeachtlich für eine eventuelle Altlastenproblematik.

Pflanzenschutzmittel - Hinsichtlich einer potentiellen Belastung der landwirtschaftlichen Fläche wird im vorliegenden Gutachten ein Altlastverdacht ausgeschlossen. Hinsichtlich eines möglichen Belastungsverdachts durch Pflanzenschutzmittel liegen ebenfalls keine Hinweise vor. Bodenschutzfachlich wird im Gutachten eine Untersuchung auf Pflanzenschutzmittel für nicht erforderlich erachtet. Die in der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch mit Prüfwerten belegten Pflanzenschutzmitteln – diese umfassen ausschließlich chlororganische Substanzen – besitzen bereits seit langem keine Zulassung mehr und wurden auch nicht im Maisanbau oder im Grünland eingesetzt. Hinsichtlich möglicher erhöhter Nährstoffgehalte in den oberen Bodenschichten der landwirtschaftlichen Fläche, sind diese allenfalls im Zuge einer Verwertung von

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

13 Ebenda Seite 5

anfallendem und außerhalb der Erschließungsgebiets zu verwertendem Aushub zu berücksichtigen, stellen abfallrechtlich aber keine Relevanz dar (ergänzende Aussage des Gutachters Dr. Christoph Erpenbeck vom 17.03.2023).

Sollten im Plangebiet bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten dennoch Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen (siehe Hinweis auf dem Plan).

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

In einer Größenordnung von insgesamt rd. 11.900 m² Wohnbaufläche sollen ca. 14 Baugrundstücke geschaffen werden. Die Grundstücke werden voraussichtlich zwischen 600 - 900 m² Grundstücksgröße liegen (siehe auch Abb. 6).

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, eine Entwicklung aus raumordnerischer Sicht ist damit nur im Rahmen der Eigenentwicklung verträglich. Dies wird mit der vorgelegten Planung angestrebt. 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 von 7.530 auf 7.714 Einwohner*innen. In den letzten 5 Jahren ist die Bevölkerung um 1,4 % angewachsen[14] und liegt damit leicht über dem allgemeinen Trend in Niedersachsen. Auch für die weiteren Entwicklungen ist von einem leichten Anstieg auszugehen.[15]

Entsprechend den Ergebnissen des **Wohnraumversorgungskonzeptes des Landkreises Leer**[16] 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. 15) zeigt, dass lediglich im nördlichen Abschnitt der „Moorstraße“ noch unbebaute „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

14 https://www.wegweiser-kommune.de/kommunen/bunde
15 Stand 30.09.2021 Stat. Bundesamt, sowie Wegweiser Kommune, demographische Entwicklung der Gemeinde Bunde
16 Wohnraumversorgungskonzept des Landkreises Leer, erstellt durch empirica, Bon, Berlin 2020

Infrastruktureinrichtungen sowie zum Hauptverkehrsnetz und sind somit nicht so attraktiv für Bauwillige.

Abb. 16 Auszug aus der zeichnerischen Neufassung des Flächennutzungsplanes

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.

Mit Hilfe einer umsichtigen Bodenvorratspolitik versucht die Gemeinde bedarfsbezogen in allen Ortschaften Wohnbaugrundstücke zu entwickeln und bereitzustellen.

Schon seit einiger Zeit stehen in allen Ortschaften keine Bauplätze in öffentlicher Regie mehr zur Verfügung. In der Ortschaft Bunderhee ist die Entwicklung eines Baugebietes mit ca. 15 Hauseinheiten in Planung. Die Planungen in Wymeer ergänzen dieses Grundstücksangebot. Bezüglich der Wohnraumnachfrage und Baumöglichkeiten liegen der Gemeinde derzeit mehrere Anfragen vor, die mangels Angeboten in den Ortschaften nicht bedient werden können. Auch alternative Bauflächen in der Ortschaft Wymeer kann die Gemeinde derzeit nicht bieten.

Im Jahr 2016 wurde ein Baulückenkataster von der Gemeinde erstellt, das einen unverbindlichen Überblick über mögliche künftige Wohnbaugrundstücke in der Kommune gibt (siehe hierzu auch die Ausführungen in der parallel erstellten 29. Änderung des FNP). 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 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. Somit lässt sich aus dieser Baulückenerfassung kein alternativer Standort für ein Siedlungsgebiet herleiten. In der Ortschaft Wymeer sind somit 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 an den 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.

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

Mit der Planung werden keine besonderen sozialen, sportlichen oder kulturellen Belange berührt. Die in allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässigen kirchlichen, kulturellen, sozialen, und gesundheitlichen Einrichtungen werden ausgeschlossen, da das Hauptaugenmerk des Gebietes auf einer Wohnnutzung liegen soll (siehe die textliche Festsetzung § 1).

Die Belange der Erholung sind insoweit berücksichtigt, als Ferienwohnungen explizit im Baugebiet zugelassen sind. Der gesamte Ort Bunde gilt als Erholungs- und Ferienort mit einer hohen Aufenthaltsqualität und den Ansässigen sollen Ferienunterkünfte als Möglichkeit der Wohnraumbewirtschaftung zur Stützung ihrer Einkommen weiterhin zur Verfügung stehen.

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

Der vorliegende Bebauungsplan setzt allgemeine Wohngebiete (WA) mit einer kleinteiligen Bebauung fest. Entsprechend der Bestandstruktur der Ortschaft Wymeer kann somit eine möglichst einheitliche Baustruktur erhalten werden. Es werden die weiter östlich angrenzenden bestehenden städtebaulichen Nutzungsziffern der dortigen Wohngebiete weitgehend übernommen und weitergeführt. Es sind auch die Voraussetzungen gegeben, dass sich ein kleiner Dorfladen im Gebiet ansiedeln kann. Mit dem geplanten Wohngebiet werden die bestehenden Strukturen von Wymeer gesichert und infrastrukturell weiterentwickelt.

Zentrale Versorgung

Der zentrale Versorgungsbereich von Bunde wird mit der Planung eines allgemeinen Wohngebietes nicht beeinträchtigt.

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 Straße L17* ist als kulturelles Sachgut (Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Leer) verzeichnet. Das neue Wohngebiet führt nicht zu einer unzulässigen Überprägung der Siedlungsstruktur, da die Festsetzungen die örtlichen Gegebenheiten berücksichtigen. Die Höhe der Gebäude ist so vorgesehen, dass sie mit den vorfindlichen Strukturen harmonieren.

Denkmalschutz

Es finden sich mehrere Baudenkmale im Umgebungsbereich des Plangebietes, deren Erscheinungsbild nicht nachteilig durch die Neuplanung verändert werden darf.

Abb. 17 Baudenkmäler in Nähe des Plangebietes, Lageplan (Unterlage der Gemeinde Bunde)

Nördlich des Plangebiets befinden sich in direkter Nähe die Baudenkmale *Wymeerster Straße* Nrn. 6, 8 und 12.

In westlicher Richtung findet sich mit den Baudenkmälern *Wymeerster Straße* Nrn. 11, 13, 15 ein geschütztes Ensemble von Gulfhöfen.

Nach Osten an der *Boenster Hauptstraße* Nr. 58 findet sich ein weiteres Baudenkmal (Gulfhof).

Abb. 18 Auszug Baudenkmäler in Nähe des Plangebietes[17]

Wymeerster Hauptstraße Nr. 6	Wymeerster Hauptstraße 13	Wymeerster Hauptstraße 12

Die vorhandene, geschützte historische Bausubstanz ist ein wesentlicher Baustein der Ortsgestaltung von Wymeer und insgesamt der ostfriesischen Baukultur. Auch für das Plangebiet sollen bei Neubebauung die wesentlichen Gestaltungsmerkmale der vorfindlichen Baudenkmäler Berücksichtigung finden.

Das Wohngebiet wird in seiner Kubatur der Häuser an den Wohnbaustrukturen im Umgebungsbereich angepasst und kann sich so in die Denkmalstruktur einfügen. Der vorliegende Entwurf sieht für das Wohngebiet eingeschossige Bauten als Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise vor, mit überwiegend maximal zwei Wohneinheit je Wohngebäude (siehe textliche Festsetzung § 3). Die Firsthöhen liegen bei maximal 9 m und 10 m.

Mit der Festlegung von örtlichen Bauvorschriften, die für das gesamte Plangebiet gelten, können die wesentlichsten und auch ortsbildprägendsten Merkmale der in der Nähe gelegenen Baudenkmale berücksichtigt werden und eine Vereinbarkeit der Neubebauung mit den Belangen des Denkmalschutzes wird hergestellt (siehe auch Kapitel 4.3 mit Begründung der Vorschriften).

Die im Geltungsbereich derzeit befindliche zweireihige Baumreihe (Eichen) sowie einige Einzelbäume können nicht erhalten werden. Nach Prüfung wiegt hier das Erfordernis der effizienten Schaffung von Wohnraum in der Ortschaft Wymeer höher, als der Erhalt der Bäume.

Mit Schreiben vom 08.03.2023 teilt der Landkreis mit, dass an der Westgrenze eine zusammenhängende Bepflanzung als charakteristisches Landschaftselement und zur Einbindung vorgenommen werden sollte. Dieser Anregung folgt die Gemeinde nicht. Die Belange der Wasserwirtschaft (Graben, Aufweitung) und insbesondere der erforderliche Räumstreifen zur Unterhaltung werden an dieser Stelle höher gewichtet, als eine Anpflanzung. Diese stünde in Teilen innerhalb der festgesetzten Grünflächen (Räumstreifen) angesichts der tatsächlich zur Verfügung stehenden Fläche auch im Widerspruch zu den Belangen der Wasserwirtschaft (Wurzelwerk von Bäumen, Blatteintrag). Zum Siedlungsrand (Südwesten) werden sich lediglich 5 Hausgärten erstrecken. Die Bauherren werden Anpflanzungen vornehmen, so dass damit eine ausreichende Eingrünung zu erwarten ist. Aus naturschutz- oder denkmalschutzfachlicher Sicht wurden keine Anpflanzungen dort angesprochen.

Archäologische Denkmalpflege

Es sind keine Bodenfunde im Plangebiet bekannt. Für alle Bodenfunde gilt eine Meldepflicht. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche 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). Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen. Die Belange des archäologischen Denkmalschutzes werden damit berücksichtigt.

Ortsbild

Das Plangebiet liegt innerhalb der historischen Siedlungsstruktur von Wymeer direkt an der Landesstraße 17. Dominant ist die landwirtschaftliche Prägung mit vielen Hofstellen, die zum Teil denkmalgeschützt sind. Nach Osten schließt das Plangebiet an die Einfamilienhaussiedlung entlang der *Molkereistraße* an, die den heutigen östlichen Ortsrand von Wymeer bildet. Das geplante allgemeine Wohngebiet kann sich mit den getroffenen Regelungen zu Kubaturen, Dachausbildungen

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

und Materialwahl (siehe die örtlichen Bauvorschriften) in das Ortsbild von Wymeer und die Denkmalstruktur einpassen. Es erweitert die bestehende Molkereistraßensiedlung nach Westen.

3.6 Belange von Kirchen / von Religionsgemeinschaften (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB)

Die Belange des nordöstlich an der L 17 gelegenen kirchlichen Gemeindehauses werden nicht berührt.

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

Grundlage der nachfolgenden Abwägung sind die Ergebnisse des Umweltberichts.

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

Schutzgüter Tiere

Die überplanten landwirtschaftlichen Ackerflächen dienen derzeit wesentlich als Nahrungshabitate für die Avifauna und Fledermäuse. Der Verlust kann mit der angrenzenden Agrarlandschaft ausgeglichen werden.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine zweireihige Baumreihe mit Altbäumen. Es handelt sich dabei um Eichen, die aufgrund ihrer Größe und ihres Alters bedeutsam sind. Die Altbäume können der Avifauna und Fledermäusen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bieten. Entsprechend wurde der Bereich der Baumreihe auf mögliche Vorkommen von Fledermäusen bzw. deren Quartiere untersucht. Den Ergebnissen zufolge eignet sich keiner der Bäume als Fledermausqaurtier. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände diesbezüglich liegen nicht vor. Für einen vorgefundenen Eichhörnchenkobel werden entsprechende zulässige Fällungszeiten für den Baum berücksichtigt.

Die Planung sieht in Zusammenschau und Prüfung aller Belange und insbesondere hinsichtlich der Erschließungserfordernisse nicht die Möglichkeit, die Baumreihe in der jetzigen Struktur zu erhalten. Die Gemeinde gewichtet die Schaffung von Wohnbauland an dieser Stelle höher, als den Erhalt der Bäume. Die Entfernung der Baumreihe wird im Rahmen der Eingriffsregelung berücksichtigt und anderenorts ausgeglichen. Durch die neu entstehenden Hausgärten ergeben sich neue Habitatstrukturen für Tiere, es kann sogar eine höhere Artenvielfalt begünstigt werden. Auch die Grabenverbreiterung am westlichen Plangebietsrand zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung anfallenden Oberflächenwassers kann im Übergang zur freien Landschaft neue Habitatstrukturen schaffen.

Schutzgut Pflanzen

Das Plangebiet ermöglicht die erstmalige Inanspruchnahme einer landwirtschaftlichen Fläche. Durch die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes mit relativ geringem Versiegelungsgrad und großen Gärten ergeben sich im Vergleich zu Ackerflächen auch positive Veränderungen. Hausgärten weisen gegenüber Ackerflächen häufig ökologisch höherwertige und vielfältige Strukturen auf.

Artenschutz – Geschützte Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht vorhanden. Auch für die Tierwelt werden infolge der Erhebungsergebnisse (siehe Umweltbericht) keine Verbotstatbestände nach Naturschutzrecht berührt und der Artenschutz ist im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Schutzgut Fläche

Die Gemeinde Bunde ist bemüht, die erstmalige Inanspruchnahme unbebauter Flächen weitgehend zu minimieren. Um im erforderlichen Umfang Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen, bestehen jedoch keine geeigneten Flächenalternativen, bei deren Inanspruchnahme geringere Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche erfolgen. Bei der Flächeninanspruchnahme findet ein Eingriff nach Naturschutzrecht statt. Ersatzflächen bzw. Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle im Gemeindegebiet sind berücksichtigt und werden umgesetzt.

Schutzgut Boden

Mit der Planung können Auswirkungen auf die Bodenfunktionen insbesondere infolge der Versiegelung eintreten. Eine Kompensation in Wechselwirkung mit den Biotoptypen erfolgt. Die Gemeinde gewichtet das Planziel einer Wohnraumschaffung höher, als die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden. Die ermittelten Auswirkungen sind bautypisch und können auf Vorhabenebene mit geeigneten Schutzmaßnahmen ggf. geringfügig minimiert, aber nie ganz vermieden werden.

In der nordöstlichen Plangebietsecke (ehemalige Tankstellenzufahrt) weist der Boden eine Belastung mit polyzyklischen, aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) auf. Der Prüfwert der BBodSchV für Kinderspielflächen würde überschritten, eine besondere Gefährdung für Mensch und Umwelt ist jedoch ansonsten nicht feststellbar. Der betroffene Bereich wurde im Plan nachrichtlich gekennzeichnet. Zur Gefahrenabwehr und zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Umfeld wird die Gemeinde die Entsorgung des Bereiches veranlassen (siehe auch Kapitel 3.1).

Schutzgut Wasser

Der Graben III. Ordnung, der am westlichen Rand des Plangebiets verläuft sowie der östlich verlaufende Grenzgraben werden im Zuge der Planung erhalten. Die erforderlichen Räumstreifen bzw. Schutzmaßnahmen werden gesichert. Die Oberflächenentwässerung des Gebietes wird weitgehend naturverträglich durch eine Aufweitung des westlichen Grabens gestaltet. Dort wird das anfallende Regenwasser örtlich zurückgehalten und nur gedrosselt in die Vorflut weitergeleitet.

Schutzgüter Luft / Klima

Die Aufstellung des Bebauungsplans bereitet die wohnbauliche Entwicklung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen und einer Baumreihe vor. Jede Form von Bebauung und Versiegelung kann z. B. lokal höhere Lufttemperaturen sowie veränderte Windströme entstehen lassen. Diese können die negativen Wirkungen auf Luft und Klima mindern und zu einer Senkung der Konzentrationen von Stickoxiden, Kohlenmonoxid und anderen Schadstoffen beitragen. Entsprechend dem städtebaulichen Ziel der Gemeinde werden jedoch in Weiterführung des bestehenden Baucharakters der Ortschaft Wymeer eher kleinteilige Baustrukturen (Einfamilienhäuser) mit großen Gärten bzw. Grünflächen entstehen. Damit werden klimatische Eingriffe abgemildert.

Schutzgut Landschaftsbild

Die vorhandene Siedlungsstruktur in der Umgebung des Plangebietes ist nach den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) als kulturelles Sachgut eingestuft. Die im Geltungsbereich liegende Eichenbaumreihe stellt ein charakteristisches Landschaftselement dar. Sie kann jedoch in Abgleich mit den sonstigen Erfordernissen nicht erhalten werden. Es erfolgt ein Ersatz der Baumreihe an anderer Stelle im Gemeindegebiet Die Planung verschiebt den Wohnsiedlungsbereich der *Molkereistraße* in Richtung Westen. Insbesondere durch die Regelung zur maximalen Höhe der Gebäude sowie die Festlegung von örtlichen Bauvorschriften wird eine Einbindung in die bestehenden Strukturen weiterhin berücksichtigt.

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich / Ersatz

Minimierungsmaßnahmen bestehen mit den festgesetzten privaten Grünflächen und dem Erhalt der Grabenverläufe. Im Bebauungsplan wird zudem der Versiegelungsgrad begrenzt. Entsprechend der Gesetzeslage werden bei der Überplanung landwirtschaftlicher Flächen sowie der Baumreihe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen notwendig, sofern im Rahmen der Planung die Auswirkungen nicht gänzlich durch sonstige Maßnahmen minimiert werden können.

Im Vergleich der Bestände vor und nach dem Eingriff incl. der Minimierungsmaßnahmen ergibt sich auf Bebauungsplanebene ein Wertdefizit. Dieses Wertedefizit wird in Form von Kompensationsflächen / Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Die Kompensation für die Schutzgüter Boden und Biotoptypen erfolgt für insgesamt 8.610 Wertpunkte im **Kompensationsflächenpool Wynhamsterkolk** der Gemeinde Bunde und die Kompensation der betroffenen Bäume auf einer gemeindeeigenen **Fläche am *Tjüchenweg*** (Flurstück 29, Flur 10 Gemarkung Bunderneuland), bei dem ein landschaftsgerechtes Erholungsareal umgesetzt wird. Es handelt sich in beiden Fällen um gemeindliche Flächen und insoweit ist die Umsetzung der Maßnahmen gesichert und bedarf keiner gesonderten Festsetzungen oder Zuordnungen im Plan.

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

Der Geltungsbereich berührt keine überörtlichen Schutzgebiete.

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

Das Plangebiet ist gemäß den Ergebnissen des Geruchsgutachtens als Wohngebiet entwickelbar. Für einen kleinen Gebietsteil mit einer Überschreitung der Geruchsbelastung sind Baumöglichkeiten für den dauerhaften Aufenthalt ausgeschlossen. Perspektivisch hat zudem ein Landwirt signalisiert, seine Tierhaltung auf seiner Hofstelle im Umfeld aufzugeben, wodurch sich Belastungen innerhalb eines dörflich geprägten Umfeldes weiter verringern würden.

Die *Wymeerster Hauptstraße* grenzt im Norden an den Geltungsbereich. Aufgrund von Überschreitungen zulässiger Orientierungswerte werden passive Schallschutzmaßnahmen definiert, sodass erhebliche Belastungen durch Verkehrslärm für den Menschen vermieden werden.

Die im nördlichen Plangebiet vorfindliche Bodenkontamination wird im Zuge der Entwicklung eines Baugebietes behoben.

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

Das Plangebiet liegt im Bereich des Schutzgutes kultureller Sachgüter entsprechend den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Leer (RROP). Für das Plangebiet berücksichtigen Regelungen und örtliche Bauvorschriften, dass Auswirkungen auf das Sach- und Kulturgut geringgehalten werden. Auch die Belange des archäologischen Denkmalschutzes können berücksichtigt werden.

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

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes bereitet das Entstehen nutzungstypischer Emissionen vor, die keine erheblichen Beeinträchtigungen auslösen. Besondere Abfälle und Abwässer entstehen infolge des Planziels nicht.

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

Im Bebauungsplan werden keine planungsrechtlichen Vorgaben zur Nutzung erneuerbarer Energien getroffen. Die Nutzung entsprechender Maßnahmen ist nicht ausgeschlossen. Es ist zu erwarten, dass Gebäude im Neubauzustand modernen energetischen Anforderungen entsprechen und der Bau zukünftig auch unter die allgemeine Solarpflicht fällt.

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

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises wurde überprüft, die dortigen aufgezeigten Wertigkeiten und Ziele stehen der Planung nicht entgegen. Für die Gemeinde Bunde liegt kein Landschaftsplan vor. Weitere Pläne, insbesondere des Abfall- und Immissionsschutzrechts, die der Planung entgegenstehen bzw. in dieser zu berücksichtigen sind, bestehen nicht.

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

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

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

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

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

Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes 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 ausgehen können.

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

Jede Form von Bebauung und Versiegelung kann direkt Einfluss auf das Lokalklima und indirekte Auswirkungen in Hinblick auf den Klimawandel nehmen. Lokal sind z. B. höhere Lufttemperaturen oder veränderte Windströme innerhalb erstmalig oder neu bebauter Bereiche zu erwarten. Im überörtlichen Maßstab kann jede (Bau-)Aktivität Auswirkungen auslösen, die sich gesamtklimatisch auswirken, z. B. durch Energieverbrauch oder Ressourceneinsatz. Die Belange des Klimaschutzes wurden in die Abwägung eingestellt.

- Es werden sich bei dem festgelegten maximalen Versiegelungsgrad (WA 1 - GRZ 0,4 und WA 2 - GRZ 0,3) im Gebiet auch große Gärten ergeben. Auch die Anlage von sog. Schottergärten ist ausgeschlossen. Diese Maßnahmen haben positive Effekte auf das Mikroklima.
- Die Oberflächenentwässerung wird so vorgesehen, dass durch eine Rückhaltung am Plangebietsrand und gedrosselte Zuführung zur Vorflut keine wesentlichen nachteiligen Entwicklungen verbleiben.
- Mit einer Neubebauung ist regelmäßig auch die Umsetzung hoher neuer energetischer Standards verbunden.

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

Gewerbliche Wirtschaft

Für die gewerbliche Wirtschaft in Bunde sind mit der Wohnbauflächenentwicklung positive Effekte (Bauwirtschaft, Einzelhandel) zu erwarten.

Einzelhandel

In einem allgemeinen Wohngebiet sind, der Versorgung des Gebietes dienende Läden zugelassen. Angestrebt wird die Ansiedlung eines Dorfladens und die Versorgungssituation in der Ortschaft Wymeer zu verbessern.

Landwirtschaft

Das Plangebiet liegt in einem großflächig ausgewiesenen Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft. Die Entwicklung umliegender Hofstellen wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Bestehende Wohngebiete oder Wohnnutzungen im Außenbereich liegen näher zu den Hofstellen als das geplante Gebiet. Ein Geruchsgutachten liegt vor (siehe zu den Geruchsimmissionen auch Kapitel 3.1).

Auf dem Plan ist folgender Hinweis enthalten: Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftliche Flächen. Bei der Bearbeitung dieser Flächen entstehen Emissionen in Form von Geräuschen, Gerüchen und Stäuben, die auch auf das Plangebiet einwirken. Diese Immissionen sind jedoch unvermeidbar, im ländlichen Raum ortsüblich und müssen von den Anwohnern toleriert werden.

Es sind keine Hinweise bekannt, dass die bauliche Nutzung der Flächen zu einem erheblichen Flächenverlust für die umliegenden Hofstellen führt.

Auch Kompensationsmaßnahmen werden nicht in der Weise vorgesehen, dass sie zu weiteren Flächenverlusten der Landwirtschaft führen. Baumpflanzungen werden im geplanten Bunder Erholungspark (*Tjüchenweg*) vorgenommen und sonstige Kompensationsmaßnahmen für die Schutzgüter Boden / Biotoptypen werden im bestehenden Kompensationsflächenpool der Gemeinde im Wynhamsterkolk umgesetzt.

Forstwirtschaft

Die Belange sind nicht berührt.

Infrastruktur

Besondere neue Infrastrukturerfordernisse ergeben sich mit der Planung nicht. Die Entwicklung einer Wohnbaufläche mit etwa 14 Bauplätzen löst keine neuen infrastrukturellen Erfordernisse für die Gemeinde Bunde aus. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 3,5 Personen bei neu zuziehenden Haushalten, die im Plangebiet bauen, wäre insgesamt mit einer Einwohnerzahl von 49 Personen (bei jeweils einer Wohneinheit je Gebäude) bis etwa 98 Personen (bei jeweils zwei Wohnungen je Gebäude) zu rechnen. Es wird sich hierbei aber nicht nur um Neuzuzüge handeln, sondern es ist zu erwarten, dass es auch Haushaltsverlagerungen innerhalb von Wymeer oder anderen Ortschaften von Bunde geben wird. Insofern sind infolge der geringen Zuwachszahlen auch keine neuen Infrastrukturerfordernisse (Schulen, Seniorenversorgung etc.) für die Gemeinde erkennbar.

Durch die Planung kann demgegenüber sogar eher die Versorgungsinfrastruktur für die Ortschaft Wymeer verbessert werden, da mit der Planung auch die Errichtung eines Dorfladens angestrebt wird.

Technische Ver- und Entsorgung

Der Änderungsbereich liegt in der Ortschaft Wymeer. Die technische Ver- und Entsorgung ist weiterhin gesichert:

- Die **Stromversorgung** wird durch Energieversorgungsunternehmen sichergestellt. Eine mögliche Trafostation im Gebiet (Flächenbedarf ca. 20 – 25 m²) ist vorsorgend im Plangebiet berücksichtigt worden. Die Lage wurde mit einem Symbol gekennzeichnet.
- Die Versorgungsleitungen der EWE (Gas, Niederspannung, Mittelspannung, Telekommunikation) verlaufen entlang der *Wymeerster Hauptstraße*. Ggf. werden keine neuen **Gas**leitungen mehr im Gebiet durch die EWE verlegt. Es bestehen jedoch Möglichkeiten für den Vorhabenträger die Wärmeversorgung z.B. durch Wärmepumpen, Wärmetauscher oder vergleichbare Systeme sicherzustellen. Ein besonderer Platzbedarf im Gebiet ist hierfür nicht bekannt. Auf die Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmen beim Leitungsträger wird hingewiesen. Es wird um rechtzeitige Abstimmung der Bauarbeiten gebeten.
- Die **Wasserversorgung** des Plangebietes ist durch Anschluss an das Netz des Wasserversorgungsverbandes (*Wymeerster Hauptstraße*) gesichert. Parallel zur L 17 *Wymeester Hauptstraße* befindet sich die Haupttrinkwasserleitung DN 150 unter anderem zur Versorgung des südlichen Versorgungsgebietes. Bei der Anbindung der Planstraße an die L 17 ist die Leitung zu sichern.
- Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass der **Brandschutz** durch die öffentliche Trinkwasserversorgung erfolgt (leitungsgebunden). Als Löschwasserversorgung für den Brandschutz werden 48 cbm pro Stunde vorausgesetzt, wobei diese Löschwassermenge für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen muss. Der Abstand der Hydranten zu den einzelnen Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten.

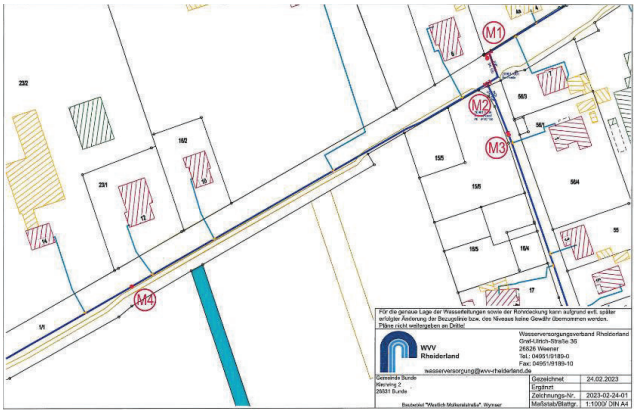
  Mit Schreiben vom 10.03.2023 teilt der Wasserversorgungsverband Rheiderland mit, dass das Baugebiet von der bereits erschlossenen Wymeerster Hauptstraße aus versorgt werden kann. Im Gebiet würden voraussichtlich zwei Unterflurhydranten vorgesehen.

  Das örtliche Versorgungsnetz weist für die Dauer der Messung folgende Werte auf (03/2023):

Messstelle	M1	~	78 m³/h
	M2	~	77 m³/h
	M3	~	85 m³/h
	M4	~	82 m³/h

Die Einzelentnahmemengen an den Unterflurhydranten (Messpunkte) seien an den Tagen mit einer normalen Versorgungssituation der öffentlichen Trinkwasserversorgung recht leistungsfähig und erreichen im Einzelbetrieb je Hydranten bis zu 85 m^3/h entsprechend rd. 1410 1/min. Für die gemessene Löschwassermenge könne der Wasserversorgungsverband Rheiderland keine haftungsrechtliche Garantie übernehmen, da sich die Druckverluste in den Spitzenlastzeiten - bezogen auf die Tagesmenge und insbesondere in Zeiten höherer Abgabemengen, z. B. im Sommer mit langer Trockenheit und hohen Temperaturen – sehr stark erhöhen und die zur Verfügung stehende Menge stark reduziert wird. Mit steigender Verbrauchsmenge erhöhen sich die Rohrreibungsverluste in einem quadratischen Verhältnis, so dass beim gleichzeitigen Betrieb mehrerer Hydranten im weit verzweigten Rohrnetz des WVV-Rheiderland wesentlich ungünstigere Betriebsbedingungen in dem betreffenden Gebiet vorhanden sein werden. Aus diesem Grund und aus der Erfahrung, dass Brandfälle relativ häufig in Zeiten großer Trockenheit, z. B. nach einem Blitzschlag entstehen können, ist nur ein sicherer Grundschutz durch die Rohrleitung der öffentlichen Trinkwasserversorgung gewährleistet.

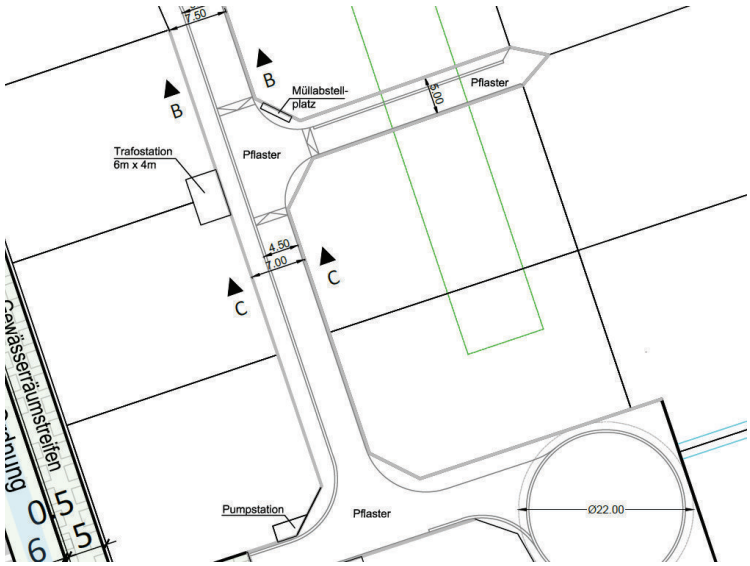
Abb. 19 Anlage des Wasserversorgungsverbandes Rheiderland von 10.03.2023



Der Grundschutz ist gemäß dem DVGW – Arbeitsblatt W406 mit 48 m3/h – 800 l/min. für die erreichbaren Hydranten anzusetzen und kann vom WVV-Rheiderland auch in Zeiten höherer Abgabemengen bereitgestellt werden. Der Abstand der vorhandenen Unterflurhydranten zu dem geplanten Gebiet beträgt max. 100m, wie aus der Anlage zu entnehmen ist:

- Die erforderliche Versorgung mit **Telekommunikationsleitungen** erfolgt weiterhin über die entsprechenden privaten Anbieter.
- Das anfallende Schmutz- und Regenwasser wird nach dem Trennsystem abgeleitet. Das Plangebiet ist an die gemeindliche **Schmutzwasserkanalisation** anzuschließen. Das anfallende Schmutzwasser wird über Grundleitungen gesammelt und in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet. Sowohl Kanalisation wie auch die Klärwerkskapazitäten sind weiterhin ausreichend dimensioniert. Die Fläche für eine mögliche Pumpstation wurde vorausschauend im Plan berücksichtigt. Die Lage ist mit einem Symbol gekennzeichnet.
- Zur **Oberflächenentwässerung** siehe Kapitel 3.13.
- Die **Müllbeseitigung** erfolgt durch den Landkreis. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche wird am Beginn der Stichstraße eine Müllabholstelle vorgesehen. Sie wird im Rahmen der Ausbauplanung berücksichtigt (siehe Skizze nachfolgend). Eine Festsetzung hierfür im Plan ist nicht erforderlich. Es ist jedoch ein Hinweis im Plan auf die beabsichtigte Stelle erfolgt.

Abb. 20 Lage des Müllabholplatzes, der Trafostation und einer Pumpstation im Plangebiet (Skizze: NLD 3/2023)



Rohstoff-wirtschaft / Bergbau

Die Belange der Rohstoffwirtschaft sind nicht berührt. Im Plangebiet liegen auch keine Bewilligungen, Berkwerkseigentum, Erlaubnisse und Salzabbaugerechtigkeiten vor.[18]

Leitungsträger

In der *Wymeerster Hauptstraße* verlaufen Versorgungsleitungen. Es wird auf die Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer und auf die Einhaltung der Schutzbestimmungen der Leitungsbetreiber hingewiesen. Durch frühzeitige Beteiligung und Koordination können die Arbeiten bei Bedarf effizient für alle Baubeteiligten umgesetzt werden.

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

Externe Erschließung

Erschlossen wird das Areal über die *Wymeerster Hauptstraße*, die als Landesstraße 17 regionale Bedeutung besitzt und die insgesamt für die Aufnahme auch eines erhöhten Verkehrs geeignet ist. Die derzeitigen Belastungszahlen dieser Landesstraße sind mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsmenge (DTV) von etwa 2.382 Kfz/ 24h im Bereich des Plangebietes eher gering. Der Anteil des Schwerlastverkehrs liegt bei tagsüber 6,3 % und nachts 6,5 %.[19]

Mit Schreiben vom 27.02.2023 teilt die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr mit, dass die Fachplanung zur Anbindung der Planstraße an die L 17 samt Sicherheitsaudit und Kommentierung der Behörde vorzulegen ist. Der Entwurf wird dann Grundlage einer Verwaltungsvereinbarung zwischen den beteiligten Straßenbaulastträgern (Gemeinde und Land). Eine Kostenbeteiligung des Straßenbaulastträger der L 17 für die Anbindung erfolgt nicht.

Die Entwicklung des Plangebietes als Wohnbaugebiet (eventuell mit Dorfladen) kann zu einem leicht erhöhten verkehrlichen Aufkommen führen. Die Planung bringt für den regionalen Verkehr jedoch keine neuen Erfordernisse mit sich.

Auf dem Plan ist folgender Hinweis enthalten: Von der Landesstraße 17 (*Wymeerster Hauptstraße*) gehen Emissionen aus. Für neu geplante Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich eines Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

18 NIBIS Kartenserver 2023
19 Zahlen wurden aus der Vorprüfung zur Schallberechnung entnommen.

An der Westgrenze des Geltungsbereichs soll ein Gewässerräumstreifen entlang des Grabens (Gewässer III. Ordnung) angelegt werden. Mit Bezug auf die Vorabstimmung soll hier die Anlage einer Zufahrt zur L 17 erfolgen. Hiergegen bestehen seitens der Nds. Landesbehörde keine Bedenken, sofern durch geeignete Maßnahmen (z. B. verschließbares Weidetor) sichergestellt wird, dass lediglich die Nutzungsberechtigten (Entwässerungsverband, Gemeinde, Landwirt) diese Zufahrt befahren können. Die beschränkte Nutzung der Zufahrt wird sichergestellt und die Arbeiten werden im Einvernehmen mit der Straßenmeisterei Leer durchgeführt.

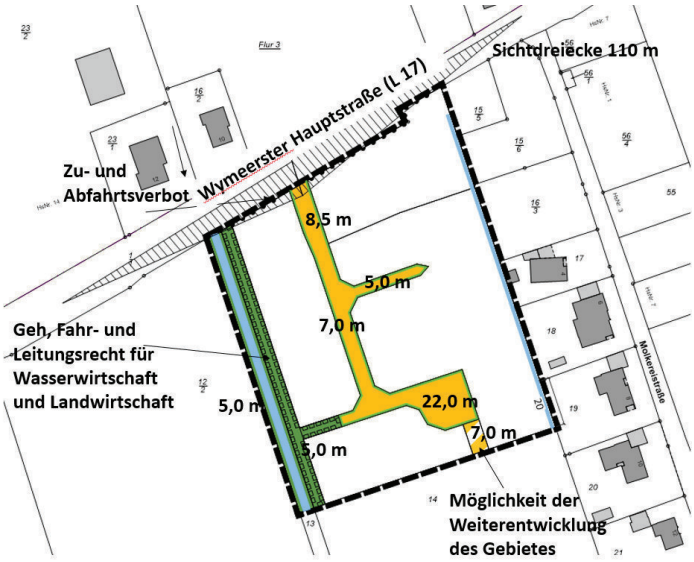
Interne Erschließung

Das Baugebiet wird neu an die Landesstraße 17 angebunden. Für das neu geplante Wohngebiet wird eine innenliegende Erschließungsstraße mit einem Profil von 8,5 m, 7,0 m und 5,0 m für zwei kleinere Wohnstiche vorgesehen. Mit Schreiben vom 08.03.2022 teilt der Landkreis mit, dass eine Wendeanlage mit einem Durchmesser von 22 m vorzusehen ist und im Bereich der Einmündung von Stichstraßen ohne Wendeanlage seien Müllsammelplätze erforderlich.

Die Wendeanlage im südlichen Plangebiet wurde in diesen Abmessungen berücksichtigt. Damit ist z.B. für Müllfahrzeuge eine ordnungsgemäße Wendemöglichkeit gegeben.

Ein Müllabholplatz am Ende der Stichstraße ist innerhalb der vorliegenden Verkehrsfläche umsetzbar. Der Standort (die Größe wird mit 4 m² vorgesehen) wird im Plan bezeichnet. Es ist kein dauerhafter Standplatz. Nach der Abholung werden die Mülltonnen wieder auf den jeweiligen Grundstücken verwahrt.

Abb. 21 Interne Erschließung



Die Zufahrt für den landwirtschaftlichen Verkehr auf die weiter südlich vom Plangebiet liegenden landwirtschaftliche Flächen ist über den 5m breiten Räumstreifen weiterhin gegeben. Zur dauerhaften Sicherstellung wurde hier ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zugunsten des landwirtschaftlichen Verkehrs im Plan festgesetzt.

Sichtdreiecke

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

Zu- und Abfahrtverbot

Das Plangebiet befindet sich südlich der Landesstraße 17 innerhalb einer Ortsdurchfahrt. Entlang der *Wymeerster Hauptstraße* (L 17) wird deshalb entsprechend der Maßgabe der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr ein **Zu- und Abfahrtsverbot** berücksichtigt, sodass der Verkehrsfluss nicht behindert wird. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt somit über die Planstraße.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die Zufahrt zum Graben und dessen Unterhaltung innerhalb einer privaten Grünfläche wurde durch ein **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL)** im Plan berücksichtigt. Es werden Leitungsrechte mitberücksichtigt, da die Verlegung von Leitungen, z.B. für Entwässerungen, nicht ausgeschlossen werden soll.

ÖPNV

Mit der Haltestelle *Wymeerster Hauptstraße / Molkerei* in einer Entfernung von rd. 100 m in westlicher Richtung ist das Plangebiet 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 der Verteidigung / des Zivilschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB)

Militär

Die Belange werden nicht berührt.

Rüstungs-altlasten

Mit Schreiben vom 16.06.2022 teilt das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen mit, dass die Auswertung der vorhandenen Luftbilder keine Kampfmittelbelastung vermuten lässt. Es liegen keine Hinweise auf eine Bombardierung innerhalb des Planungsbereichs vor. Es kann jedoch nie vollständig ausgeschlossen werden, dass dennoch bei Bauarbeiten Kriegsblindgänger aufzufinden sind. Bei Baumaßnahmen ist deshalb jederzeit auf mögliche Kampfmittel zu achten, bei Funden sind jegliche Arbeiten unmittelbar einzustellen und die zuständigen Dienststellen zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen.

3.12 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Es existieren keine städtebaulichen Konzepte 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

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Schutzbereiches.

Grundwasser-messstelle

Die vorhandene und im Plan gekennzeichnete Grundwassermessstelle innerhalb des Bereiches mit Böden, die mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, ist zu erhalten und nur mit Erlaubnis der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises zu entfernen / überplanen.

Gewässer

Am westlichen Rand des Plangebietes verläuft ein Graben III. Ordnung (Sielacht Rheiderland). Er wird nachrichtlich in den Plan übernommen und berücksichtigt. Der erforderliche Räumstreifen von 5 m ist gesichert. Dieser Räumstreifen entlang des Grabens III. Ordnung ist von jeglicher Bebauung (Gebäude, Nebenanlagen, Einfriedungen usw.), Bepflanzungen sowie Ablagerungen und sonstige Anlagen frei zu halten. Innerhalb des Plangebietes befindet sich nur der östlich gelegene Räumstreifen. Der westlich gelegene Räumstreifen liegt außerhalb des Geltungsbereiches und weiterhin innerhalb einer landwirtschaftlichen Fläche, womit er ebenfalls weiterhin dauerhaft freigehalten wird (siehe auch die nachrichtliche Übernahme auf dem Plan).

Abb. 22 Lage von Gräben im und um das Plangebiet

Eigene Darstellung auf Kartengrundlage LGLN 2021

Das *Boenster Tief* als Gewässer II. Ordnung befindet sich weiter östlich in rd. 470 m Entfernung und das Oberlandtief – ebenfalls ein Gewässer II. Ordnung - in rd. 610 m Entfernung im Westen.

Auf der östlichen Grenze des Geltungsbereichs verläuft ebenfalls ein weiterer Graben, der jedoch in der Kartengrundlage nicht erfasst ist.

Dieser „Grenz“graben bleibt im Zuge der Planung ebenfalls erhalten und wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Er wird nach Westen bis zum geplanten Wendehammer durch ein weiteres Grabenstück ergänzt.

Mit Schreiben vom 23.02.2023 teilt die Sielacht Rheiderland mit, dass bei einer Aufweitung des Gewässers am westlichen Gebietsrand aus Gründen einer Regenrückhaltung, dessen jährliche Unterhaltung dann eine Räumung von beiden Seiten erfordert. Eine Regelung zur plangebietsseitigen Räumung wird im wasserrechtlichen Antrag getroffen.

Oberflächenentwässerung

Es liegen drei Bodenproben vor.[20] 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. Die Grundwasserspiegel liegen in 1,60 m bzw. 1,90 m Tiefe. Diese Boden- und Grundwasserverhältnisse machen eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser zwar grundsätzlich möglich, doch wird aus praktischen Erfahrungen davon abgesehen.

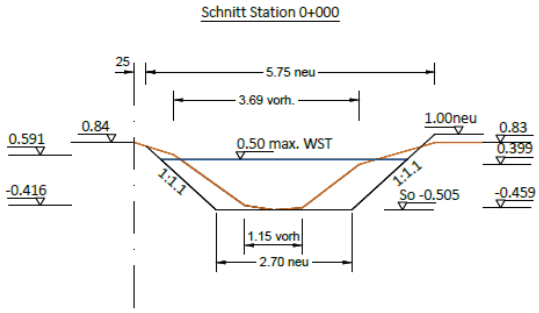
Es erfolgt eine Rückhaltung und nur gedrosselte Zuführung des anfallenden Oberflächenwassers zur Vorflut. Diese Bewirtschaftung vor Ort kann dem Klimawandel und extremen Hoch- und Niedrigwässern entgegenwirken. Die Verdunstung wird gefördert und die Grundwasserneubildungsrate nicht gestört. Auch eine Brauchwassernutzung vor Ort (Gartenbewässerung) ist sinnvoll.

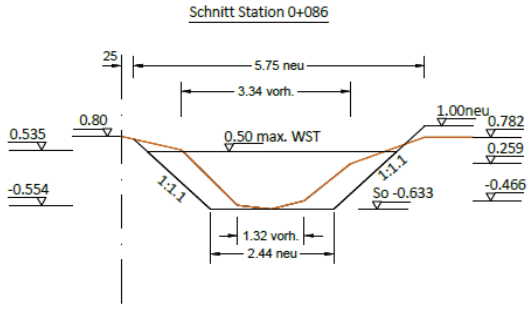
Es liegt ein Oberflächenentwässerungsantrag nach WHG vor[21] Das anfallende Niederschlagswasser wird danach im öffentlichen Bereich bzw. durch einen kleineren neuen Graben gesammelt und in den westlich verlaufenden aufzuweitenden Graben eingeleitet. Eine Abstimmung mit der Sielacht Rheiderland ist erfolgt. Von dort aus erfolgt eine gedrosselte Einleitung in die Vorflut

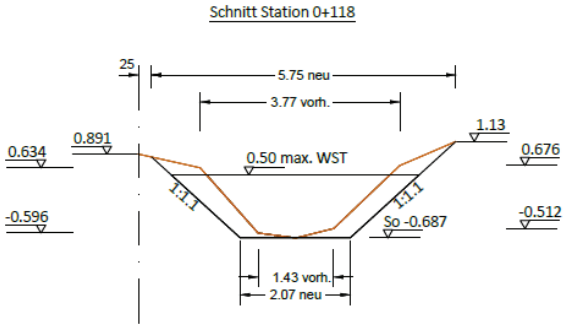
20 Ulpts Geotechnik – Altlasten und Baugrundunterlagen, 10.05.2021
21 NLG, WHG Antrag zum Bebauungsplan Nr. 05.11 „Westlich Molkereistraße“, März 2023

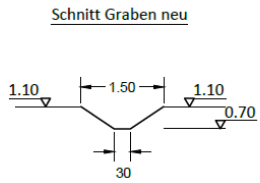
Abb. 23 Zukünftige Grabenquerschnitte zur Speicherung des Oberflächenwasser (Darstellung der Volumenvergrößerungen am westlichen Planrand (NLG, März 2023)

Die Grabenplanung sieht eine Erweiterung der Grabenquerschnitte von derzeit ca. 3.70 m auf 5.75 m neu vor. Die Böschungen werden abgeflacht und die Grabensohle wird leicht verbreitert. Damit kann das erforderliche Rückhaltevolumen geschaffen werden.









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

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

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

Es werden Festsetzungen getroffen, um die Versorgung mit Grün- und Freiräumen im Plangebiet zu gewährleisten.

- Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im allgemeinen Wohngebiet WA 2 und damit im weitaus größten Teil des Plangebietes auf 0,3 festgesetzt. Es wird eine 30 % ige Überschreitung auf Basis der BauNVO zugelassen.

  Für das allgemeine Wohngebiet WA 1 gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 mit bis zu 50 % Überschreitung nach BauNVO, womit den Erfordernissen eines möglichen Dorfladens mit Anliefer- und Stellflächen besser Rechnung getragen werden kann.
- Die übrigen Grundstücksanteile sind als unversiegelte Hausgärten zu erhalten. Schottergärten sind nicht zulässig.

Mit der Festsetzung eines auf die örtliche Situation von Wymeer bezogenen, lockeren Wohngebietes und dem Entstehen großer Gärten wird eine Gebietsdurchgrünung erreicht.

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 des Bebauungsplans

4.1 Art / Maß der baulichen Nutzung / baurechtliche Regelungen

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, das in ein **WA 1** und ein **WA 2** gegliedert wird.

Für das **WA 1**, das direkt an die L 17 anschließt, ist berücksichtigt, dass hier ein Dorfladen zur Nahversorgung bei Bedarf untergebracht werden kann.

Im allgemeinen Wohngebiet **WA 2** werden die ansonsten allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen. Diese Nutzungen stellen aus Sicht der Gemeinde keine geeigneten Nutzungen im Baugebiet und in dieser örtlichen Lage von Wymeer dar. Für solche Nutzungen stehen im Gemeindegebiet andere, besser geeignete Grundstücke (u. a. auch in Misch- und Gewerbegebieten) zur Verfügung. Die geplanten Flächen in Wymeer sollen dagegen für die Entwicklung derzeit stark nachgefragter privater Baugrundstücke vorbehalten bleiben (siehe textliche Festsetzung § 1 Nr. 1). Für das WA 1 entlang der L 17 gilt diese Einschränkung jedoch nicht.

In allen allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) sind Ferienwohnungen als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt. Mit der Regelung sollen gängige Einkommensmöglichkeiten der Bevölkerung offengehalten werden. Dies entspricht dem örtlichen Nutzungsgefüge in allen landschaftlich reizvollen Ortschaften von Bunde (siehe textliche Festsetzung § 1 Nr. 2).

In allen allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) werden des Weiteren die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO), Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) sowie Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) nicht Bestandteil des Planes (§ 1 Abs. 6 Nr.

1 BauNVO). Diese Nutzungen sind in der Regel flächenintensiv, häufig mit besonderen Emissionen verbunden und weisen oftmals regelmäßige Besucherverkehre auf. Deshalb sind diese Nutzungen aus Sicht der Gemeinde keine geeigneten Nutzungen für das Plangebiet und werden ausgeschlossen (siehe textliche Festsetzung § 1 Nr. 3).

Maß der baulichen Nutzung / Gebäudehöhen

Die Nutzungsziffern für die beiden allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) differieren entsprechend den städtebaulichen Zielen leicht.

Die Nutzungsziffern orientieren sich für das **WA 2** an den Nutzungsziffern des östlich angrenzenden Wohngebietes an der *Molkereistraße*. Die Festsetzung einer **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,3 mit einer maximalen Überschreitung von 30 vom Hundert für Nebenanlagen trägt hier einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden nach § 1 BauGB Rechnung, wirkt jedoch zugleich auch positiv auf die entwässerungstechnischen Erfordernisse. Ein geringer Versiegelungsgrad minimiert auch die Regenrückhaltungserfordernisse (siehe textliche Festsetzung § 5). Im WA 2 wird eine **eingeschossige (I), offene Bauweise (o), für Einzel- oder Doppelhäuser (ED)** vorgesehen. Die **Firsthöhe** liegt bei maximal 9,0 m (siehe textliche Festsetzung § 2). Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten wird auf 2 je Wohngebäude beschränkt (siehe textliche Festsetzung § 3).

Das **WA 1** direkt an der *Wymeerster Hauptstraße* gelegen soll möglicherweise einen kleinen Dorfladen aufnehmen und so sind hier die Nutzungsziffern leicht höher gesetzt. Es wird (infolge auch des möglichen Stellplatzbedarfs) eine maximal mögliche **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,4 mit einer maximal möglichen Überschreitung nach BauNVO um 50 vom Hundert (siehe textliche Festsetzung § 5) zugelassen. Die maximale **Firsthöhe** wird hier mit 10 m bestimmt (siehe textliche Festsetzung § 2), bei einer ebenfalls **eingeschossigen Bauweise (I)** für zugelassene **Einzelhäuser (E).** Eine Beschränkung der Wohneinheiten erfolgt nicht.

Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über Baugrenzen definiert. Gegenüber der internen Erschließungsstraße im Wohngebiet halten sie einen Abstand von 3,0 m ein. Die Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und Carports wird straßenseitig (auch an der L 17) und entlang von Gewässern ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zugelassen. Somit entstehen klar definierte, überbaubare Grundstücksbereiche, die das Freihalten von unbebauten Bereichen und somit das Entstehen von Vor- und Hausgärten im Plangebiet begünstigen. Die Baugrundstücke können so baulich gut genutzt werden, müssen aber auch räumlich klar definierte und anteilig überwiegende Grünstrukturen ausbilden (siehe textliche Festsetzung § 4).

Verkehrsflächen

Für die interne Erschließung des neuen Wohngebietes wird eine Straßenverkehrsfläche (Planstraße A und B) mit einer Parzellenbreite von 8,5 m, 7 m bzw. 5 m und einem Wendehammer von insgesamt 22 m Durchmesser festgesetzt. Eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung nach Süden „Wirtschaftsweg“ soll grundsätzlich die Möglichkeit einer Weiterentwicklung offenhalten.

Zu- und Abfahrtsverbot

Entlang der Wymeerster Hauptstraße (L 17) wird entsprechend der Maßgabe der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr ein Zu- und Abfahrtsverbot berücksichtigt.

Sichtdreiecke

Für die Einmündung der neu zu schaffenden Planstraße auf die Landesstraße 17 (Wymeerster Hauptstraße) sind Sichtdreiecke mit einer Schenkellänge von 110 m in den Plan eingetragen und von sichtbehindernden Maßnahmen freizuhalten (siehe auch Hinweise).

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die Erreichbarkeit des westlich liegenden Grabens zur Unterhaltung und zur Beräumung sowie zur Erreichung der landwirtschaftlichen Flächen wird durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes (GFL) im Plan gesichert (siehe textliche Festsetzung § 6).

Wasserflächen

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze ist der klassifizierte Graben III. Ordnung als Wasserfläche nachrichtlich eingetragen. Auch der an der östlichen Grenze verlaufende (nicht eingemessene) Grenzgraben wurde nachrichtlich übernommen und ist zu erhalten. Es erfolgt die Anlage eines neuen Grabenstücks östlich des Wendeplatzes als Überlauf.

Private Grünfläche

Entlang des am westlichen Rand verlaufenden Grabens wird ein Räumstreifen als private Grünfläche festgesetzt (siehe auch Hinweise auf dem Plan). Der erforderliche Räumstreifen für die westliche

Seite des Gewässer liegt außerhalb des Plangebietes in den bestehenden landwirtschaftlichen Flächen.

Begrünung nicht überbauter Flächen

Aus ökologischen Gründen wird für das Plangebiet vorgegeben, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen sind. Die Anlage von Schottergärten ist nicht zulässig. Grundsätzlich sieht die Niedersächsische Bauordnung vor, dass nicht überbaute Flächen der Baugrundstücke als Grünflächen herzustellen sind (§ 9 Abs. 2 NBauO). Bei den sogenannten Kies- oder Schottergärten wird häufig die obere humose Bodenschicht abgetragen und Folien oder Vliese unter den Flächen eingebaut, um einem Durchwachsen von Pflanzen vorzubeugen. Den negativen Auswirkungen, die diese Praxis für Bodengesundheit, Wasserhaushalt und Biodiversität mit sich bringt, soll durch die Festsetzung begegnet werden (siehe Hinweise).

Fläche für Vorkehrungen - Schallschutz

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55/45 dB(A) (Tag/Nacht) werden entlang der Landesstraße für das geplante Wohngebiet überschritten. Aus diesem Grund werden passive Schallschutzmaßnahmen entlang der *Wymeerster Hauptstraße* festgesetzt. Es sind Schallpegelbereiche (LPB) im Plan bezeichnet worden, innerhalb derer bestimmte Bau-Schalldämmmaße für Außenbauteile eingehalten werden müssen (siehe textliche Festsetzung § 7).

Boden-kontamination

Im Bereich der ehemaligen Tankstellenzufahrt (nordöstliches Plangebiet) wird für die dort bestehende Bodenkontamination eine „Umgrenzung, der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ festgesetzt (siehe auch Hinweis auf dem Plan). Die Gemeinde wird die Kontamination beheben , so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können.

Pumpstation / Trafostation

Im Plangebiet sind entlang der Planstraße zwei Symbole für mögliche technische Versorgungsstationen (Pumpstation, Trafostation) eingetragen. Sie dienen auch der Information der zukünftigen Bewohner und Grundstücksbesitzer, dass entsprechende Einrichtungen randlich zur Planstraße erforderlich werden.

4.2 Textliche Festsetzungen im Überblick

§ 1 Art der baulichen Nutzung

(1) Im allgemeinen Wohngebiet (WA 2) werden die allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO).

(2) In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) sind Ferienwohnungen (§ 13 a BauNVO) als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO)

(3) In allen allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) werden die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO), Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) sowie Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) nicht Bestandteil des Planes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

§ 2 Höhe baulicher Anlagen

Es gelten die im Plan festgesetzten Höhen baulicher Anlagen. Als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen gilt die Fahrbahnoberkante der zur Erschließung des Baugrundstücks herangezogenen Straße am Fahrbahnrand in der Mitte des Baugrundstücks (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

§ 3 Zulässige Anzahl von Wohneinheiten

Im allgemeinen Wohngebiet (WA 2) sind je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig. Sofern ein Einzel- oder Doppelhaus aus zwei oder mehr Gebäuden besteht, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

§ 4 Nebenanlagen, Garagen, Carports

Die Errichtung von Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sowie von Garagen (§ 12 BauNVO) und überdachten Stellplätzen (carports) ist straßenseitig sowie entlang vorhandener Gewässer nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

§ 5 Überschreitung der Grundflächenzahl

Die zulässige Grundfläche im allgemeinen Wohngebiet (WA 1) darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um 50 vom Hundert überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

Die zulässige Grundfläche im allgemeinen Wohngebiet (WA 2) darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um 30 vom Hundert überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

§ 6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Das im Plan gekennzeichnete Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) wird zugunsten der Wasserwirtschaft (Unterhaltung des Grabens) und der Flächeneigentümer der landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgesprochen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB).

§ 7 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Verkehrslärm

In den gekennzeichneten Bereichen des Plangebietes sind beim Neubau oder bei Änderungen von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Ähnlichem bzw. Büroräumen und Ähnlichem die folgenden erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich II:	
Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches	erf. $R'_{w,res}$ = 30 dB
Büroräume und Ähnliches	erf. $R'_{w,res}$ = 30 dB
Lärmpegelbereich III:	
Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches	erf. $R'_{w,res}$ = 35 dB
Büroräume und Ähnliches	erf. $R'_{w,res}$ = 30 dB
Lärmpegelbereich IV:	
Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches	erf. $R'_{w,res}$ = 37 dB
Büroräume und Ähnliches	erf. $R'_{w,res}$ = 32 dB

Zudem sind für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, in den Bereichen mit verkehrsbedingten Beurteilungspegeln von nachts > 45 dB(A) schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Für Minderungen des verkehrsbedingten Beurteilungspegels nachts und zur Minderung des maßgeblichen Außenlärmpegels gemäß DIN 4109-1 ist ein gesonderter Nachweis erforderlich.

4.3 Örtliche Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO / Begründung

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

2. Dachform / Dachneigung / Dacheindeckung- Hauptgebäude dürfen nur mit symmetrischen Satteldächern errichtet werden. Die Dachneigung muss mindestens 37° und darf höchstens 50° betragen. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind Wintergärten, Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen (nach § 12 und § 14 BauNVO). Die Errichtung von Gauben auch mit anderen Dachformen oder Dachneigungen ist zulässig. Die Breite der Dachgauben darf einzeln oder zusammen nur maximal 1/3 der Traufbreite des Daches einnehmen. Sog. „Nurdachhäuser“ sind unzulässig.

Als Dachmaterial für geneigte Dächer sind ausschließlich nicht glänzende sowie matt engobierte Dachziegel und/oder Dachsteine zulässig. Die Verwendung von glänzenden, leuchtenden und reflektierenden Materialien für Dächer ist nicht zulässig. Es dürfen nur Farbtöne des Spektrums rot bis rotbraun oder dunkelgrau gewählt werden. Sie müssen sich an den nachfolgenden benannten RAL-Tönen* orientieren:

Rot bis rotbraun		dunkelgrau	
RAL 2001 Rotorange		RAL 7005 Mausgrau	
RAL 3004 Purpurrot		RAL 7010 Zeltgrau	
RAL 3009 Oxidrot		RAL 7011 Eisengrau	
RAL 3011 Braunrot		RAL 7012 Basaltgrau	
RAL 3013 Tomatenrot		RAL 7015 Schiefergrau	
RAL 3016 Korallenrot		RAL 7016 Anthrazitgrau	
RAL 3032 Perlrubinrot		RAL 7021 Schwarzgrau	
		RAL 7024 Graphitgrau	
		RAL 7026 Granitgrau	
		RAL 7043 Verkehrsgrau B	

Ausgenommen von der obigen Bauvorschrift sind Gaubenseitenflächen, Garagen und überdachte Stellplätze, und Nebenanlagen als baulich untergeordnete Anlagen. Solarthermie und Photovoltaikanlagen sind zulässig (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO).

3. Außenwände - Außenwände, außer Fenster und Türen, sind in unglasiertem Mauerwerk unter Verwendung von rotem, rotbraunem oder rotblauem Verblendmauerwerk auszuführen. Sie müssen sich an den nachfolgenden benannten RAL-Tönen* orientieren. Abweichendes Fassadenmaterial ist in Holz oder Putz zur Gliederung und Gestaltung bei jeweils maximal ¼ der Gebäudeseite zulässig. Ausnahmen bestehen für Gaubenseitenflächen, Garagen und überdachte Stellplätze, und Nebenanlagen (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO).

Rot bis rotbraun bis rotblau	
RAL 2001 Rotorange	
RAL 2002 Blutorange	
RAL 3000 Feuerrot	
RAL 3001 Signalrot	
RAL 3002 Karminrot	
RAL 3003 Rubinrot	
RAL 3011 Braunrot	
RAL 3013 Tomatenrot	
RAL 3016 Korallenrot	
RAL 8004 Kupferbraun	
RAL 8012 Rotbraun	
Rotblau (Beispiel)	

* Die abgebildeten Farben dienen der Übersicht. Abweichungen der Farbdarstellung durch den Druck sind möglich. Als Bewertungsgrundlage für die Zulässigkeit der Dacheindeckung gelten die angegeben RAL-Farben.

Begründung

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5. BauGB die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerte Ortsteile von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen. Die minimalen planerischen Festsetzungen der neuen Wohnbebauung beziehen sich auf Einzel- und Doppelhäuser, eine offene Bauweise und Firsthöhen bis zu 10 m. Für die geplante Wohnbebauung werden deshalb die Empfehlungen der unteren Denkmalschutzbehörde zu örtlichen Bauvorschriften berücksichtigt. Die textlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften sollen in solchen Bauleitplanungen dazu dienen, den hochwertigen Bestand an Bausubstanz zu bewahren und gestalterische Fehlentwicklungen zu verhindern.

Dachform / Dachneigung /Dacheindeckung – Die Bauvorschrift zu den zulässigen Dachformen, und Dachneigung orientiert sich an den ortsbildüblichen Standards. Da der eher ländlich geprägte Charakter der Ortschaft durch geneigte Dächer unterstützt werden soll, wird für die Hauptgebäude eines Dachneigung von mindestens 37° und höchstens 50° Grad festgesetzt. Ziel ist es, innerhalb des allgemeinen Wohngebietes das Entstehen von zu flach geneigten Dächern und damit ein Durcheinander der Bauformen zu verhindern. Geneigte Dächer in traditionellen Bauformen stellen die gemeindetypische Bauweise dar, die mit der Bauvorschrift zu der zulässigen Dachform für das Plangebiet gesichert wird. Die Festsetzung geneigter Dächer ist auch wegen der Kubatur der Baudenkmale geboten. Mit dem Ausschluss glänzender Materialien wird eine Fortführung der in der Umgebung bestehenden Strukturen sichergestellt.

Außenwände - Diese Vorschrift zielt auf einen einheitlichen Gesamteindruck der Bebauung ab, der sich an heute regional- und auch ortstypischen Strukturen im Umfeld orientiert. Die Verwendung von Klinker wirkt darauf hin, dass oftmals verwendete Biozide gegen Algenbewuchs in Putzen und Farben nicht erforderlich werden. Auch verfügt Klinker über eine relativ hohe Solarabsorption, womit er mit Blick auf den Klimaschutz geeignet hervortritt. Der Verzicht auf die Erstellung vollständig „schwarzer“ Gebäude (mit schwarzem Klinker, teilweise zudem schwarz verfugt) soll demgegenüber einerseits einen dominanten und zu massiv wirkenden städtebaulichen Auftritt der Gebäude im Ortsteil vermeiden. Er soll andererseits auch kleinklimatisch dazu beitragen, dass sich die Fassaden im Stadtklima nicht unnötig aufheizen und auf die Umgebung abstrahlen. Die verbleibende Auswahl an Gestaltungsmöglichkeiten ist so groß, dass individuellen Ansprüchen weiterhin genüge getan wird und gleichzeitig neuen Materialentwicklungen Rechnung getragen werden kann.

4.4 Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise / Rechtsgrundlagen

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

Nachrichtliche Übernahme

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

Gewässer – Im Plangebiet verläuft ein Gewässer III. Ordnung. Auf die Satzung der zuständigen Sielacht Rheiderland wird ausdrücklich verwiesen. Der erforderliche Gewässerräumstreifen von 5 m beidseitig (bei Baumbewuchs 10 m) muss von Anpflanzungen und jeglicher Bebauung freigehalten werden. Naturschutzrechtliche Vorschriften bleiben unberührt (§ 6 der Satzung der Sielacht Rheiderland).

Am östlichen Gebietsrand verläuft ein Grenzgraben. Es ist in seinem Bestand zu erhalten. Es gilt die Verordnung des Landkreises Leer über die Schau und Unterhaltung der Gewässer III. Ordnung.

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 restlichen Plangebiet 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.

Grundwassermessstelle - Die vorhandene und im Plan gekennzeichnete Grundwassermessstelle innerhalb des Bereiches mit Böden, die mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, ist zu erhalten und nur mit Erlaubnis der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises zu entfernen / überplanen.

Wasserhaltungsmaßnahme - Soweit bei der Errichtung von Wohngebäuden Wasserhaltungsmaßnahmen vorgesehen sind, ist die Einleitung in ein Gewässer zuvor vom Landkreis zu genehmigen.

Kampfmittel – Sollten sich während der Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich die nächste Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Gemeinde oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion in Hannover zu informieren.

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

Landesstraße - Von der Landesstraße 17 (Wymeerster Hauptstraße) gehen Emissionen aus. Für neu geplante Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich eines Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

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

Artenschutz – Im Baugenehmigungsverfahren und auch bei der genehmigungsfreien Errichtung baulicher Anlagen sind die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach Maßgabe des § 44 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten. Zur Vermeidung von Verstößen dürfen Gehölze vorsorgend nur außerhalb der Brut- und Setzzeit, also nicht in der Zeit vom 01. März bis 30. September, gefällt oder über Pflege- und Formschnitte hinaus zurückgeschnitten werden.

Begrünung von Baugrundstücken - Im gesamten Plangebiet müssen die nicht überbauten Grundstücksflächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind (§ 9 Abs. 2 NBauO).

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

Rechts-grundlagen

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Bundesrecht	
BauGB	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist;
BauNVO	Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist;
PlanzV	Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;
PlanSiG	Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2234) geändert worden ist;
Länderrecht Niedersachsen	
NBauO	Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), die zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. 33/2022, S. 578) geändert worden ist;
NKlimaG	Niedersächsisches Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes und zur Minderung der Folgen des Klimawandels (NKlimaG) vom 10.12.2020 (Nds. GVBl. 2020, S. 464), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.06.2022 (GVBl. S. 388) geändert worden ist;
NKomVG	Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. 588) geändert worden ist.

Hinweis allgemein

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

5 Städtebauliche Übersichtsdaten / Verfahren / Durchführung

Städtebauliche Übersichtsdaten

Größe des Geltungsbereichs gesamt	Ca. 15.120 m²
Allgemeine Wohngebiete (davon WA 1 ggf. für Nahversorgung – 2.250 m ²)	11.963 m²
Private Grünflächen - Graben mit Räumstreifen und Zuwegung	1.444 m²
Straßenverkehrsflächen	1.620 m²
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Wirtschaftsweg - Zufahrt nach Süden)	93 m²

Zeitlicher Überblick

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	Satzungsbeschluss	

Durchführung

Es ist davon auszugehen, dass eine Erschließung und Bebauung des allgemeinen Wohngebietes zeitnah erfolgen wird. Ein Bauträger für die Erschließungsmaßnahmen und die Umsetzung des Plangebietes ist vorhanden.

Im Auftrag ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg Oldenburg, den	Dr. Schneider / Planverfasser
Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Bunde am 29.06.2023 beschlossen. Bunde, den 29. JUNI 2023	Uwe Sap / Bürgermeister

Gemeinde Bunde 14 (Ostfriesland)

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:

Planungsteam GbR mbH

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 Dorfladens 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-Biotoptypen).

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	Schutzweck	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 km 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).

Fachprogramme LRP / LP

Der **Landschaftsrahmenplan des Landkreises Leer**[1] **(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	• Bewertung der Biotoptypen - Flächenhaft sehr gering (Ackerfläche); Linienhaft hoch (Baumreihe) • Bewertung für den Tier- und Pflanzenschutz - nördlich des Geltungsbereichs Gebiet mit sehr hoher Bedeutung für Gastvögel und Brutvögel
Nr. 2	Landschaftsbild	• 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	• Hohe potenzielle Grundwasserneubildung und hohes Nitratauswaschungsrisiko im Südosten des Geltungsbereichs • Ackerbauflächen
Nr. 4	Klima und Luft	Keine Darstellungen
Nr. 5.1	Zielkonzept	• 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	• 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

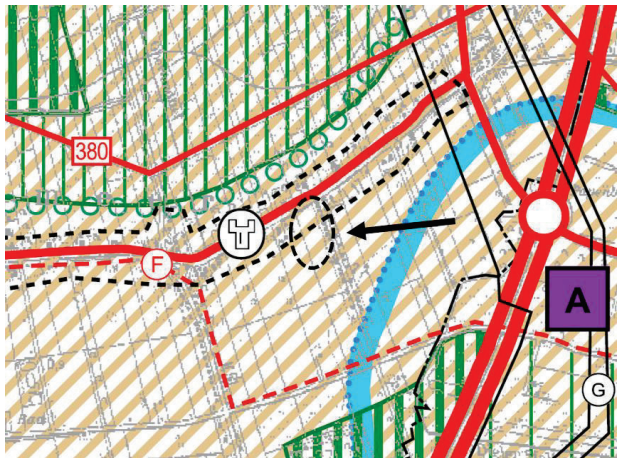
Raumordnungs-programme LROP / RROP

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 Niedersachsen[4]. Die Bewertung erfolgt nach dem Kompensationsmodell des Niedersächsischen Städtetags[5]. 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

Legende siehe nachfolgend

- 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

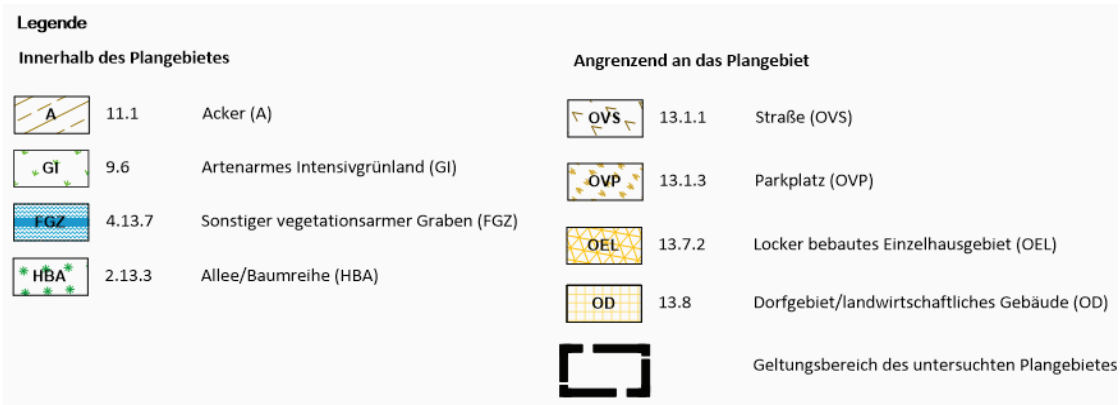
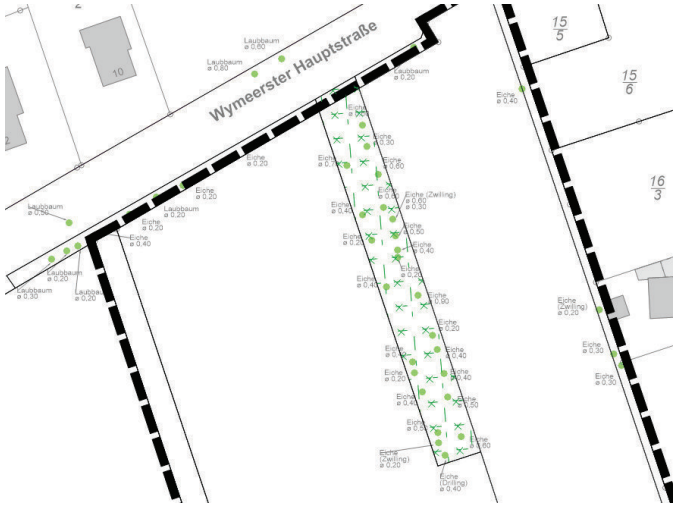


Abb. 8 Eingemessene Bäume im Plangebietes und der angrenzenden Umgebung



Im Plangebiet finden sich 29 Eichen innerhalb des Geltungsbereichs mit Stammdurchmessern von 0,2 m - 0,9 m

Es finden sich weitere 12 Eichen/Laubbäume angrenzend, jedoch außerhalb des Geltungsbereichs mit Stammdurch-messern von 0,2 m - 0,8 m. Sie sind in ihrem Bestand nicht betroffen.

Arten- und Biotopschutz

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

Auswirkungen

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 Umgebung[6]. 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)

Es ist größtenteils von einem Vorkommen störungstoleranter Arten aufgrund der Nähe zu intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen, dem benachbarten Wohngebiet und der L 17 *Wymeerster Hauptstraße* auszugehen.
Die mittig im Plangebiet vorhandene Baumreihe mit alten Eichen im Plangebiet schafft Voraussetzungen für ein Vorkommen der Avifauna. Baumhöhlen und Risse können als Bruthabitate dienen.

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 Eich-hörnchens (Sciurus vulgaris) muss noch im Oktober und bereits wieder im Februar mit einer Nutzung als Wurf- und Aufzuchtkobel 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 Rhauderfehn, 26.06.2022. Seite 8 und 10
8 Untersuchung von Fledermausquartieren im Altbaumbestand des geplanten Baugebiets Wymeer-Molkereistraße, erstellt durch S4, Rhauderfehn, 24.03.2023

Es liegt eine Erhebung vor[9]. 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, Einfaulungen 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 landwirtschafte 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 Brutvögel[12] sind durch internationales Recht, Europarecht und Bundesrecht entweder besonders oder sogar streng geschützt. Gleiches gilt für Fledermäuse[13].

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 Rhauderfehn, 26.06.2022. Seite 7
10 Untersuchung von Fledermausquartieren im Altbaumbestand des geplanten Baugebiets Wymeer-Molkereistraße, erstellt durch S4, Rhauderfehn, 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 gehölzbewohnenden 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 Ruhehabitate 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]

Rüstungsaltlasten – Es liegen keine Erkenntnisse auf Bombardierungen während des Krieges und somit Rüstungsaltlasten 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 Rüstungsaltlasten 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 Räumdienstarbeiten 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 ortsnah, 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 eingemischten 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 2016[24] 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 eine 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)

Auf der östlichen Plangebietsgrenze verläuft ein unklassifizierter kleiner weiterer Grenzgraben.

Auch entlang der Landesstraße (außerhalb des Plangebietes) findet sich ein Grabenstück.

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 Plangebietsgrenzen verlaufenden Gräben werden im Zuge der Planung erhalten. Der Graben III. Ordnung entlang der westlichen Plangebietsgrenze 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 Versieglung 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

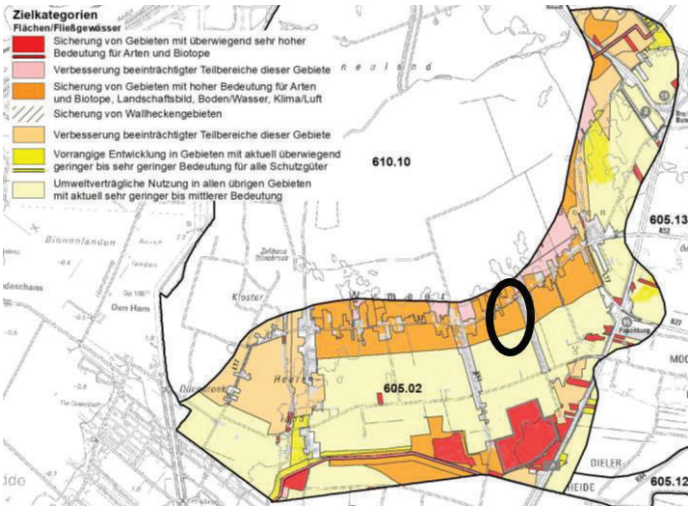
Der Landkreis Leer ist der naturräumlichen Region „Ostfriesisch-Oldenburgische Geest“ zuzuordnen. Die Geestgebiete werden weitgehend als Acker- und Grünland genutzt, eingestreut sind einige meist forstwirtschaftlich genutzte Waldflächen. Landwirtschaftliche Flächen werden durch ein Netz an Wallhecken 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 umgegebene 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 (RROP), 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.

33 Landschaftsbildgutachten Leer, 2013

Diese Lage des Plangebiets in Nachbarschaft landwirtschaftlicher Betriebe erfordert die Überprüfung der Immissionssituation in Bezug auf Geruchseinwirkungen aus der Tierhaltung. Es liegt ein Geruchsgutachten[34] 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 Untersuchung[35] 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 Untersuchung[36] 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 („Prognosenullfall“).

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 umgegebene 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 Plangebietes[38]

Wymeerster Hauptstraße Nr. 6	Wymeerster Hauptstraße 13	Wymeerster Hauptstraße 12

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)

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.

Emissionen / Abfälle

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	• Verlust von Baumreihe mit alten Eichen	oo
Tiere	• Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Avifauna und ggf. Fledermäusen (Baumreihe)	o
Fläche / Boden	• Versiegelung • Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen (Bodenaustausch, Verdichtung, Versiegelung)	oo

Wasser	• Neue Versiegelungen im Wohngebiet beeinflussen den Oberflächenabfluss	o
Luft / Klima	• Überplanung Freifläche, Fällung Bäume; Kleinklima beeinträchtigt, Großklima nicht	o
Landschaftsbild	• Einwirkung auf historische Siedlungsstruktur durch Neubaugebiet; Fällung Baumreihe	o
Mensch	• Lärmbelastung durch die L17, jedoch keine Gesundheitsgefährdung, tlw. Geruchsüberschreitungen jedoch keine Gesundheitsgefährdung, Entfernung der Bodenkontamination	-
Kultur-/Sachgüter	• Einwirkung auf historische Siedlungsstruktur	o
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	• Begrenzung des Versiegelungsgrads • Durchgrünung des Plangebietes mit Hausgärten – Verbot von Schottergärten • Sicherung einer privaten Grünfläche (Gewässerräumstreifen)
Tiere	• 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	• Bedarfs- und nachfrageorientierte Flächenentwicklung
Boden	• 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	• Regelung der Oberflächenentwässerung, gebietsnahe Rückhaltung, gedrosselte Zuführung zur Vorflut
Luft / Klima	• Gute Nutzbarkeit regenerativer Energien durch optimale Ausrichtung von Gebäuden
Landschaftsbild	• Einbindung der Wohnsiedlung infolge von großen Gärten auf den Grundstücken
Mensch	• Festsetzung von Maßnahmen des Schallimmissionsschutzes • Entfernung der Bodenkontamination
Kultur-/ Sachgüter	• 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:

Wertigkeit vor Eingriff

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

Bestand Biotoptypen	Biotoptyp*	Wert-faktor**	Flächen-größe in m²	Wert-punkte
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) 29 Eichen unterschiedlichen Alters (Bilanzierung als Einzelwerte)	HBA	1 4	1.020 Einzel	1.020 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 nach Eingriff

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

Nutzung nach städtebaulichen Grundzügen	Biotoptyp*	Wert-faktor**	Flächen-größe in m²	Wert-punkte
Wohnbaufläche (15.120 m²)				
- 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*	Wert-faktor*	Flächen-größe in m²	Wert-punkte
Allgemeines Wohngebiet - WA 1 (2.250 m²)				
- Versiegelt (GRZ 0,4 mit 50 % Überschreitung)	X	0	1.350	0
- Nicht versiegelt	PZA	1	900	900
Allgemeines Wohngebiet - WA 2 (9.713 m²)				
- 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

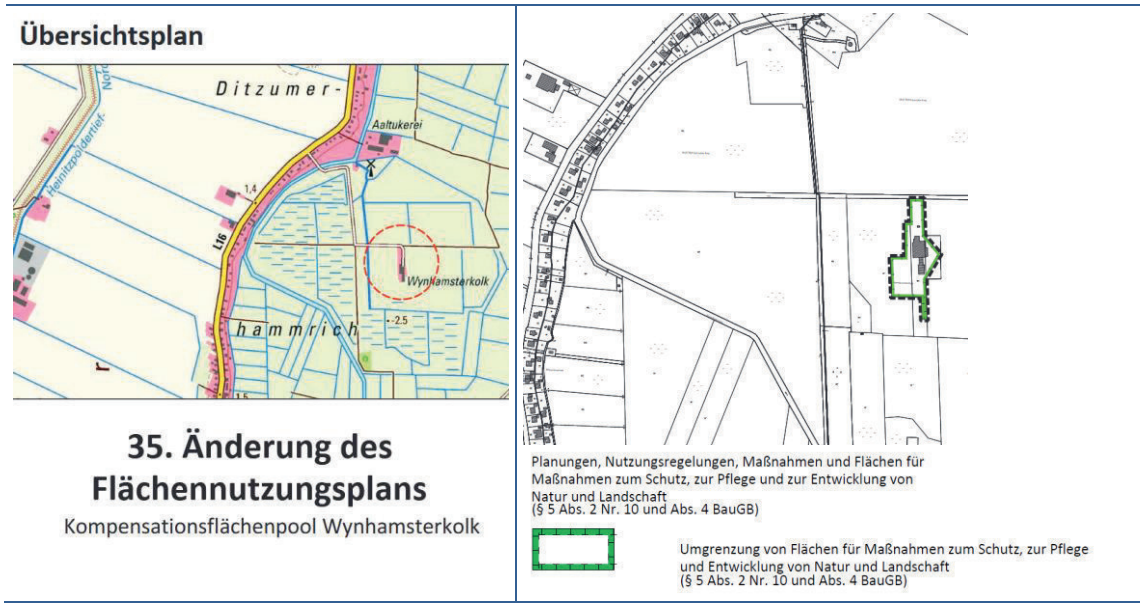
	Wertpunkte (Ebene Flächennutzungsplanung)	Wertpunkte (Ebene Bebauungsplanung)
Vor der Planung	19.065	19.065
Nach der Planung	6.048	10.455
Saldo	- 13.017	**- 8.610**
		Sowie 29 Eichen unterschiedlichen Alters (die zu ersetzen sind)

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**

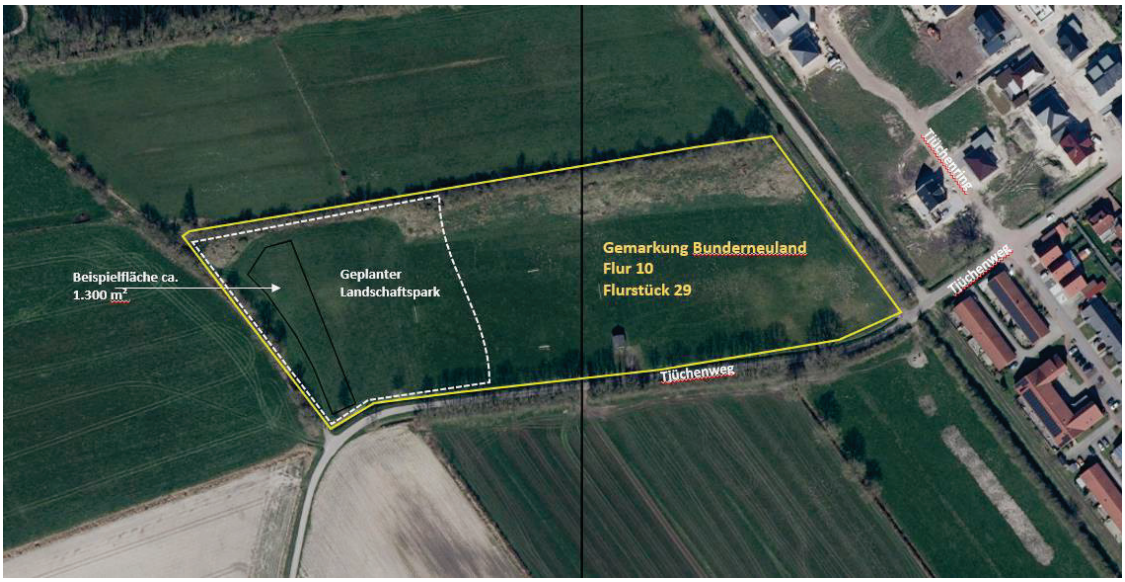
Hinzu kommt die Kompensation der überplanten Gehölze. Zugrunde gelegt für die Berechnung des Eingriffs der überplanten Bäume wird die Ausgleichspraxis der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Leer für Eingriffe z.B. an Kreisstraße (siehe Abb. 23).

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

Grundlage: Ausgleichspraxis an Kreisstraßen, UNB Leer 2023						Planung / Eingriff		
Baum-klasse	Ø in cm	Gewich-tung	Ersatz Stück	Qualität (Stammumfang in cm)	Alternativ zu bepflanzende Fläche	Anzahl betroffener Bäume / Eichen	Ersatz-pflanzung	Flächenwert
1	7 < 19 cm, 10 – 40 Jahre	1:1	1	12-14	12,5 m²	-		-
2	20 < 50 cm, 40 – 100 Jahre	1:1,5	1,5	12-14	25 m²	20	30	500 m²
3	50 < 80 cm	1:2	2	14-16	75 m²	8	16	600 m²
4	Ab 80 cm, uralt	1:3	3	18-18	125 m²	1	3	125 m²
					Summe	29	49	1.225 m²

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 Stammumfanges 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 Gemeine 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, Rhauderfehn, 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