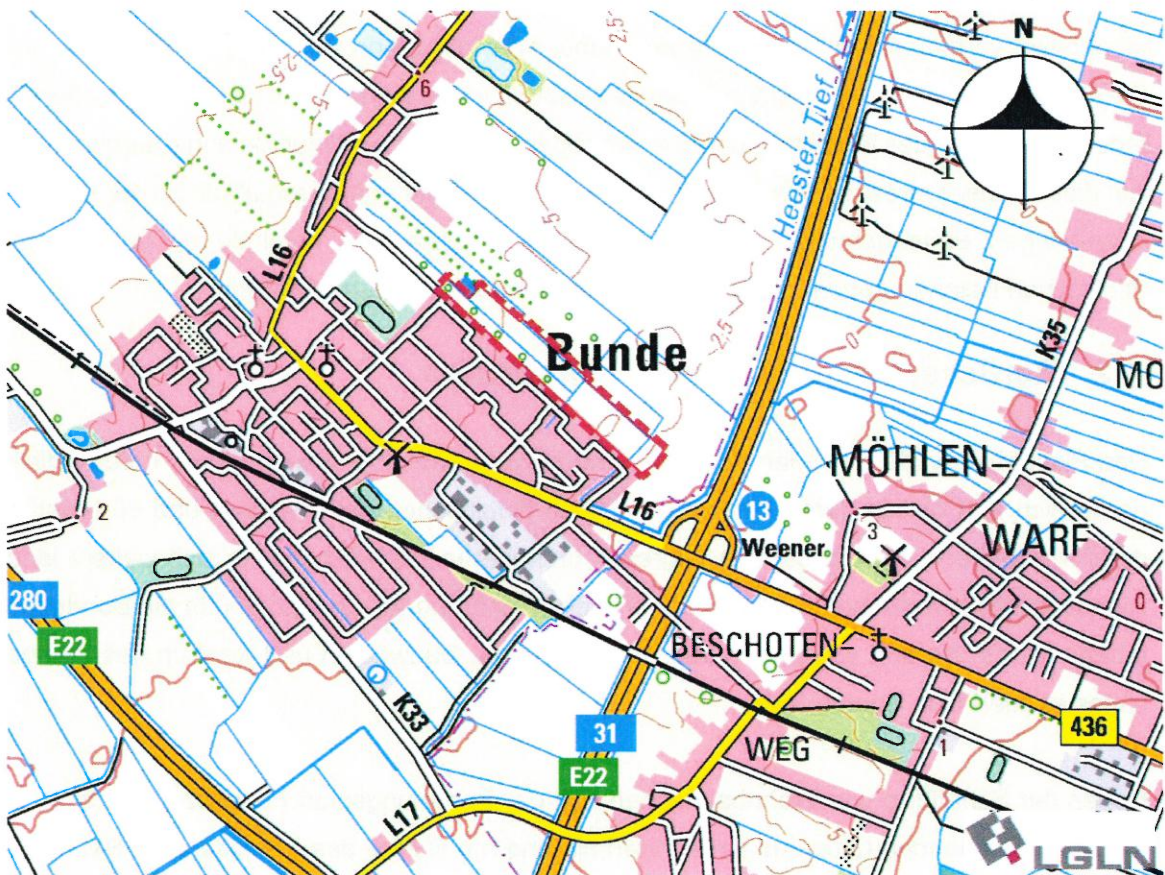


Bebauungsplan Nr. 02.41

„Nordöstlich Sanddornweg/Haselnussweg/Holunderstraße/Ligusterweg“

Zusammenfassende Erklärung



URSCHRIFT

Stand: Januar 20265



**Niedersächsische
Landgesellschaft mbH**

Geschäftsstelle Aurich
Wagenweg 13 | 26603 Aurich
Tel. 04941-1705-0 | Fax 04941-1705-22
E-Mail: info-aurich@nlg.de
www.nlg.de

1 Ziele und Zweck der Planung

Die Gemeinde Bunde hat in der 36. Änderung des Flächennutzungsplans eine Wohnbaufläche am nordöstlichen Siedlungsrand des Ortes Bundes dargestellt und bereitet damit die wohnbauliche Entwicklung des Zentralortes planungsrechtlich vor. Es wird parallel die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 02.41 „Nordöstlich Sanddornweg/Haselnussweg/Holunderstraße/Ligusterweg“ vorgenommen. Überplant wird dabei eine 11,3 ha große Fläche.

Die Gemeinde Bunde hat die gemäß Baugesetzbuch vorgeschriebenen Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Auf diese Weise wurde die Möglichkeit eingeräumt, Hinweise und Anregungen zu der Planung vorzubringen. Es ist gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die Aufgabe der Gemeinde, die privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Plangebiet wird im Norden durch ein geschütztes Biotop (Wiesentümpel), nordwestlich, nordöstlich und östlich durch landwirtschaftliche Nutzfläche, sowie südlich und südwestlich durch vorhandene Wohnbebauung begrenzt. Im näheren Umfeld befinden sich weitere landwirtschaftliche Nutzflächen, östlich verläuft in einer Entfernung von rund 250 m die Bundesautobahn 31, der Kernort von Bunde liegt im Süden bzw. Südwesten und westlich des Plangebietes existiert eine Sportanlage.

Neben der Schaffung von Wohnbauflächen trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zum Erhalt von bestehenden Grünstrukturen innerhalb und am Rande des Plangebietes. Bei den linienförmigen Gehölzstreifen im Südosten handelt es sich um wichtige Leitstrukturen für Fledermäuse und auch für Brutvögel sind die beschriebenen Grünflächen von hoher Bedeutung. Der Erhalt trägt neben der Berücksichtigung von artenschutzrechtlichen Aspekten auch zur Durchgrünung des Plangebietes bei.

Eingriffe werden vornehmlich durch die Versiegelung der zukünftigen Baugrundstücke und der notwendigen Verkehrsflächen vorgenommen. Dafür werden Grünlandflächen aus der Nutzung genommen. Die Planung trägt zu einer Beeinträchtigung der Lebensräume von Vögeln und Fledermäusen bei, auch wenn die vorhandenen Großgehölze überwiegend als zu erhalten festgesetzt werden. Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 02.41 „Nordöstlich Sanddornweg/Haselnussweg/Holunderstraße/Ligusterweg“ der Gemeinde Bunde kommt zu dem Ergebnis, dass eine Minimierung und ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgeschrieben werden kann. Die Umsetzung der externen

Kompensationsmaßnahmen ist im gemeindlichen Kompensationspool „Wynhamsterkolk“ vorgesehen.

3 Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Im Zuge der parallelen Aufstellung der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bunde und des Bebauungsplans Nr. 02.41 „Nordöstlich Sanddornweg/Haselnussweg/Holunderstraße/Ligusterweg“ hat die Gemeinde Bunde die gemäß Baugesetzbuch vorgeschriebenen Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Auf diese Weise wurde die Möglichkeit eingeräumt, Hinweise und Anregungen zu den Planungen vorzubringen. Es ist gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die Aufgabe der Gemeinde, die privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

3.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat in Form einer Bürgerversammlung am 19.07.2021 stattgefunden, bei der nach Vorstellung des Vorentwurfs des Bebauungsplans Gelegenheit zur Erörterung gegeben wurde. Es wurden Fragen zur Abwicklung der Erschließung des Baugebiets gestellt. Die Ersterschließung wird über die Straße „Am Mölenland“ angedacht. Auf Nachfrage erfolgte die Begründung für das Vorhalten von Standorten für den Geschosswohnungsbau im Osten des Plangebiets. Weitere Anmerkungen bezogen sich auf den Ausschluss von versiegelten Vorgärten sowie auf die Konditionen für die Vergabe von Bauplätzen. Es wurden von den anwesenden Bürgern keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung vorgetragen.

Im Zuge der Veröffentlichung des Vorentwurfs der 36. Änderung des Flächennutzungsplans sowie des Bebauungsplans Nr. 02.41 wurden weitere Stellungnahmen abgegeben. Diese bezogen sich auf mögliche Beeinträchtigungen der Anlieger. Mit der Aufstellung des angrenzenden Bebauungsplans wurde an 4 Stellen die erschließungstechnische Erweiterung des hier in Rede stehenden Baugebiets vorbereitet. Daran wird festgehalten. Zwei weitere Stellungnahmen stellen die Grundlagen des Immissionsschutztechnischen Berichts in Bezug auf Landwirtschaft in Frage. Da es sich um die vom Landkreis genehmigten Tierzahlen handelt, sah die Gemeinde kein Erfordernis, das Gutachten überarbeiten zu lassen. Konflikte mit der angrenzenden Wohnbauentwicklung sind laut Gutachten auch bei Erweiterungsabsichten nicht gegeben. Außerdem wird auf den Schutz der Fledermäuse und das Vorkommen einer besonderen Libellenart und Froschart verwiesen. Der Erhalt der für die Fledermäuse wichtigen Grün- und Grabenstrukturen ist Gegenstand der Bauleitplanung. Das Vorkommen der angesprochenen schützenswerten Arten konnte nicht nachgewiesen werden. Die Planungen der Gemeinde

wurden über den gesamten Planungszeitraum hinweg in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Leer vorangetrieben. Bedenken wurden nicht erhoben.

3.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Landkreis Leer

Aus Sicht der Regionalplanung wird bestätigt, dass der Hauptort Bunde den Siedlungsschwerpunkt bildet und die geplante Entwicklung aus raumordnerischer Sicht als verträglich eingestuft.

Die Untere Naturschutzbehörde gibt Hinweise zum Schutz der zu erhaltenden Wallhecke. Entsprechende Festsetzungen wurden in die Planung eingestellt. Zum Umweltbericht wird der Hinweis auf weitergehende, notwendige Aussagen zum Erhalt der Bäume und zu Festsetzungen zum Artenschutz gegeben. Die Hinweise wurden berücksichtigt. Die Untere Wasserbehörde gibt Hinweise zur Entwässerungssituation im Plangebiet und zur Gewährleistung einer geordneten Oberflächenentwässerung. Es erfolgte die Planung in enger Abstimmung und mit Zustimmung der Unteren Wasserbehörde.

Die Untere Bodenschutzbehörde verweist auf eine Bohrschlammgrubenverdachtsfläche, die im Hinblick auf die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse historisch zu erkunden und eine Orientierende Untersuchung durchzuführen ist. Die Untersuchungen wurden in enger Abstimmung mit der Behörde durchgeführt und in der Bauleitplanung berücksichtigt. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht werden keine Bedenken erhoben. Das Planungsamt gibt Anregungen zur Konkretisierung von Festsetzungen und Hinweisen, die im weiteren Verfahren befolgt wurden.

Sielacht Rheiderland

Die Sielacht verweist auf die Sicherung der Räumstreifen entlang des Tjüchener Schloots. Diese erfolgte bereits im Vorentwurf des Bebauungsplans.

Wasserversorgungsverband Rheiderland

Der Verband bestätigt die Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Ostfriesland

Die Landwirtschaftskammer bestätigt, dass landwirtschaftliche Belange nicht nachteilig berührt werden.

Die Autobahn GmbH

Es werden Hinweise auf zu berücksichtigende Abstandsflächen zur Autobahn BAB 31 gegeben. Diese wurden in der Planung berücksichtigt.

NABU Regionalverband Ostfriesland

Der 36. Änderung des Flächennutzungsplans wird unter Berücksichtigung des § 30 Bundesnaturschutzgesetzes sowie des § 22 Abs. 3 Nds. Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz zugestimmt. Zum Bebauungsplan und Umweltbericht werden weitere Hinweise gegeben, die in die weitere Planung eingeflossen sind.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

Das Landesamt verweist auf eine Salzstockhochlage, in der sich das Plangebiet befindet. Entsprechende Aussagen, zu den von den Bauherren zu treffenden Vorkehrungen gegen Erdfallgefährdungen, wurden in die Planungen eingestellt.

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr

Die Landesbehörde macht keine Bedenken gegen die Planung geltend und verweist auf die Beachtung und Untersuchung der Verkehrslärmsituation durch die B 436.

3.3 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

3.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sielacht Rheiderland

Die Sielacht verweist erneut auf die Sicherung der Räumstreifen entlang des Tjüchener Schloots. Diese erfolgte bereits im Vorentwurf des Bebauungsplans.

EWE Netz GmbH

Die EWE Netz GmbH verweist auf den Leitungsbestand, gibt Anregungen zur Versorgung des Gebietes und bittet um Berücksichtigung von ausreichend Trafostationen. Dies wird im Zuge der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Die Autobahn GmbH

Die Autobahn GmbH verweist auf die alleinige Zuständigkeit der Bauherren, die Anforderungen an den Lärmschutz, zu erbringen. Diese Auflagen wurden in der Planung berücksichtigt.

Die Ostfriesische Landschaft

Es erfolgt ein Verweis auf mögliche archäologische Funde bei Bau- und Erarbeiten. Ein entsprechender Hinweis ist Bestandteil der Planung.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Ostfriesland

Die Landwirtschaftskammer bestätigt das Geruchsgutachten und teilt mit, dass durch die Planung von Siedlungsflächen landwirtschaftliche Fläche aus der Nutzung genommen wird. Die Gemeinde Bunde räumt der Siedlungsentwicklung im Plangebiet eine höhere Dringlichkeit ein, da nur hier eine flächensparende und raumordnerisch sinnvolle Siedlungserweiterung erfolgen kann.

Die Deutsche Telekom und die Vodafone GmbH prüfen die Voraussetzung für den technischen Ausbau.

Wasserversorgungsverband Rheiderland

Der Verband bestätigt die Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser, teilt jedoch mit, dass damit keine abschließende Sicherung für die ausreichende Löschwasserversorgung gegeben ist. Eine Berücksichtigung des Löschwassererfordernisses erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

Das Landesamt verweist erneut auf eine Salzstockhochlage, in der sich das Plangebiet befindet. Entsprechende Aussagen, zu den von den Bauherren zu treffenden Vorkehrungen gegen Erdfallgefährdungen, wurden in die verbindlichen Planungen eingestellt.

Es werden Hinweise zum ressourcenschonenden Umgang mit Boden gegeben. Die Gemeinde hat in der Abwägung diesen Belang berücksichtigt und gewichtet für das Plangebiet eine notwendige Siedlungsentwicklung als vorrangig. Da nahezu die gesamte Ortslage von Bunde unter die Suchbereiche schutzwürdiger Böden fällt, ist eine Alternative nicht gegeben. Aus raumordnerischer Sicht wird der Standort ebenso befürwortet. Die Wertigkeit des Bodens und der Eingriff werden im Rahmen der Kompensation berücksichtigt.

Weitere bodenschutzfachliche Hinweise des LBEG werden im Rahmen der Umsetzung der Baumaßnahmen berücksichtigt.

Landkreis Leer

Aus raumordnerischer Sicht wird die Entwicklung befürwortet. Das Plangebiet ist bereits Bestandteil des zentralen Siedlungsgebiets von Bunde im RROP 2024.

Die Untere Naturschutzbehörde bestätigt die Berücksichtigung der vorgetragenen Bedenken und Hinweise aus dem frühzeitigen Verfahren und bittet Regelungen zur Unterbringung und Unterhaltung der vorgegebenen Fledermauskästen in den Bebauungsplan aufzunehmen. Eine solche Festlegung erfolgte auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Im Sinne des Immissionsschutzes werden gegen die Planung keine Bedenken geltend gemacht. Vielmehr wird bestätigt, dass eine Einbeziehung aller Schallquellen plausibel erfolgt ist. Berücksichtigt wurden Emissionen aus dem Straßenverkehr der BAB 31, aus den bestehenden Windenergieanlagen sowie von den vorhandenen Sportplatzflächen. In Bezug auf den Verkehrslärm wurden passive Schallschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan eingestellt, während der Sportlärm über einen aktiven Lärmschutzwall abgeschirmt wird.

Die Untere Wasserbehörde bestätigt eine Abstimmung der wasserrechtlichen Belange im Vorfeld sowie die ausstehende wasserrechtliche Genehmigung. Ein entsprechender Antrag wurde mittlerweile eingereicht.

Von Seiten der Unteren Boden- und Abfallbehörde werden Bedenken gegen die Planung vorgebracht. Es wird in Frage gestellt, ob der im Bebauungsplan festgesetzten aufschiebenden Bedingung zugestimmt werden kann. Diese Bedingung besagt, dass es für einen betroffenen Bereich erst zu einer baulichen Entwicklung kommen kann, wenn vorher die Bohrschlammgrube saniert worden ist. Mit der Vorlage der orientierenden Bodenuntersuchung im Verfahrensschritt der Veröffentlichung und Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB werden Aussagen zur Beeinträchtigung des Grundwassers und damit zum Wirkungspfad Boden-Grundwasser getätigt. Ein Gefahrenverdacht wird in dem Gutachten als eher gering eingeschätzt. Die Grundwasserfließrichtung wird mit Richtung Nord- Nordost angegeben und führt damit weg von den Bauflächen. Für den vorgesehenen Fall einer Sanierung der Bohrschlammgrube ist laut Gutachten von einer nachhaltigen Beeinträchtigung des Grundwassers nicht mehr auszugehen. Da die Gemeinde Bunde von einer Sanierung der Altlastenfläche ausgeht, hält sie an der aufschiebenden Bedingung fest. Die Inhalte der letzten gutachterlichen Ergebnisse wurden redaktionell in den Begründungen und Umweltberichten ergänzt.

Zum Zwecke eines geeigneten Umgangs mit potenziellen Bodenverunreinigungen, verpflichtet sich die Kommune ein entsprechendes Bodenschutzkonzept erarbeiten zu lassen und eine bodenkundliche Baubegleitung einzusetzen. Den Anforderungen an die Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen in dem hier in Rede stehenden Plangebiet wird aus Sicht der Gemeinde mit den festgesetzten und beschriebenen Maßnahmen entsprochen.

Die Untere Boden- und Abfallbehörde hält darüber hinaus die Beurteilung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden für nicht ausreichend. Der Umweltbericht gelangt begründet zu der Auffassung, dass es sich nicht um besonders seltene und überregional fruchtbare Böden handelt. Eine Berücksichtigung des Schutzgutes Boden erfolgt im Rahmen der Kompensation durch Maßnahmen der Entsiegelung von Flächen im Kompensationspool der Gemeinde Bunde im Wynhamsterkolk.

Aus planungsrechtlicher Sicht werden keine Bedenken gegen die Planung geäußert. Es wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung um Konkretisierung und Klarstellung von getroffenen Festsetzungen gebeten. Diese erfolgten redaktionell.

Es wird mitgeteilt, dass die Gemeinde Bunde eine abschließende Abwägung und Beschlussfassung erst vornehmen soll, wenn von Seiten der Unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Genehmigung vorliegt oder diese in Aussicht gestellt wurde. Mittlerweile liegt der Gemeinde Bunde ein Schreiben vor, in dem eine Genehmigung der eingereichten Unterlagen in Aussicht gestellt wird.

4 Prüfung von Planungsalternativen

Um der auch durch den Landkreis Leer bestätigten großen Nachfrage nach Wohnbauflächen nachzukommen, setzt die Gemeinde Bunde zum einen mit dieser vorbereitenden Bauleitplanung die Darstellung einer Wohnbaufläche um, und zum anderen wird parallel der Bebauungsplan Nr. 02.41 aufgestellt. Das Plangebiet wurde bereits im RROP 2024 wirksam als Siedlungsbereich festgelegt. Die Gemeinde Bunde verfügt nicht über andere geeignete Flächen, bei denen die verkehrliche Anbindung so angemessen erfolgen kann und die Anforderungen an den Naturschutz und den Immissionsschutz eingehalten werden können.

Aus diesem Grund wird die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde per Feststellungsbeschluss und der Bebauungsplan Nr. 02.41 „Nordöstlich Sanddornweg/Haselnussweg/Holunderstraße/Ligusterweg“ mit Satzungsbeschluss zum Abschluss gebracht.

Bunde, den 13.02.26


.....

Bürgermeister

