

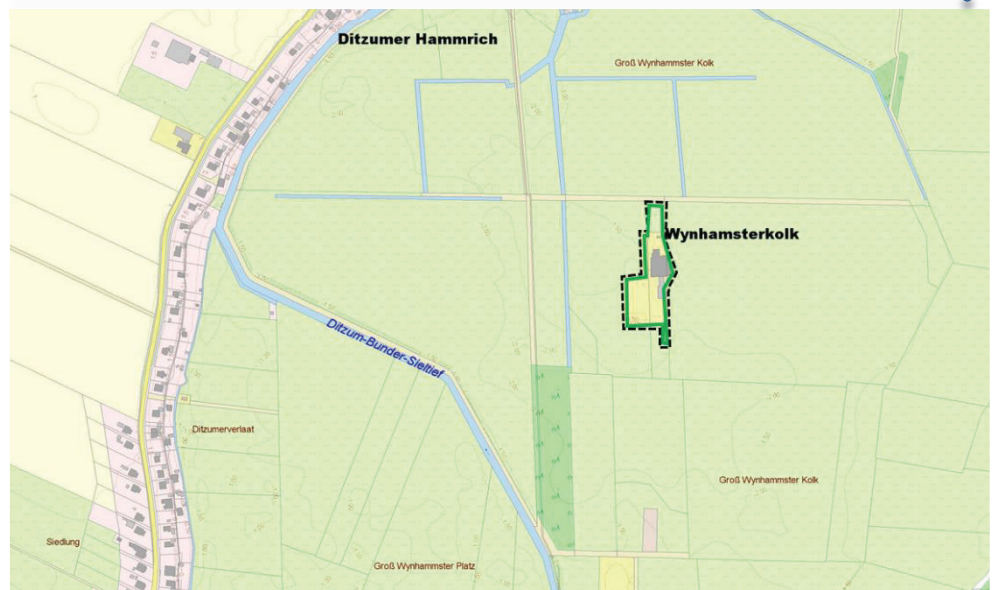
# Gemeinde Bunde

Landkreis Leer



## Begründung

### 35. Änderung des Flächennutzungsplans Flächenpool Wynhamsterkolk



Bildquelle: LGLN 2017

Urschrift

Im Auftrag:



Ofener Straße 33a \* 26 121 Oldenburg  
Fon 0441-74210 \* Fax 0441-74211

<b>A Begründung</b> .....	<b>2</b>
1 Anlass / Ziel / Planerfordernis .....	2
2 Planungsgrundlagen .....	3
3 Planziele / Abwägung der berührten Belange .....	4
4 Inhalte der Planänderung .....	9
5 Städtebauliche Übersichtsdaten, Verfahren, Durchführung .....	10
<b>B Umweltbericht</b> .....	<b>11</b>
1 Einleitung (§ 2 Abs. 4 BauGB, Anlage 1 – Nr. 1) .....	11
2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (§ 2 Abs. 4 BauGB, Anlage 1 – Nr. 2) .....	14
3 Zusätzliche Angaben (§ 2 (4) BauGB, Anlage 1 – Nr. 3).....	22
<b>C Zusammenfassende Erklärung</b> .....	<b>24</b>

## A BEGRÜNDUNG

### 1 Anlass / Ziel / Planerfordernis

#### Anlass

Im nördlichen Gemeindegebiet von Bunde, im Bereich von *Wynhamsterkolk*, befindet sich eine aufgegebene Hofstelle, die infolge ihrer singulären Lage innerhalb von großen Grünflächenarealen eine erhebliche und beeinträchtigende Wirkung für die dortige Natur und Landschaft entfaltet. Der Bereich liegt zentral innerhalb des Landschafts- und Vogelschutzgebietes Rheiderland und ist umgeben vom großflächigen Kompensationsflächenpool „Marienchor“ des Bundes.

#### Ziel

Durch den Rückbau der Hofstelle und die Wiederherstellung des natürlichen Bodengefüges kann der umliegende große Naturraum weiter aufgewertet werden. Ziel der Gemeinde ist es, mit dieser Rückbaumaßnahme und der damit verbundenen naturräumlichen Aufwertung, zukünftige mögliche Eingriffe an anderer Stelle im Gemeindegebiet auszugleichen (naturschutzfachlicher Flächenpool). Dies geschieht auf Initiative der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises.

Mit Schreiben vom 29.12.2014 hat der Landkreis Leer der Gemeinde Bunde zugesichert, dass durch eine Beseitigung der Hofstelle in Wynhamsterkolk eine Aufwertung auf einer Flächengröße von 25 ha möglich ist, welche der Gemeinde als Flächenpool für zu erwartende Eingriffe im Sinne von § 16 Bundesnaturschutzgesetz anerkannt wird.

Zwischenzeitlich ist der ordnungsgemäße, fachgerechte Abriss des Bestandsgebäudes und die Rekultivierung nach den erforderlichen Umweltstandards erfolgt. Eine gemeinsame Abnahme mit dem Landkreis erfolgte am 09.05.2019. Eine Abschlussdokumentation der Rückbaubegleitung liegt ebenfalls vor.

#### Planerfordernis

Das Plangebiet ist im aktuellen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Zur Sicherstellung des Planungszieles ist es erforderlich, die Flächen im Flächennutzungsplan entsprechend ihrer zukünftigen Zweckbestimmung nun als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu sichern. Aus diesem Grund wird die 35. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

## 2 Planungsgrundlagen

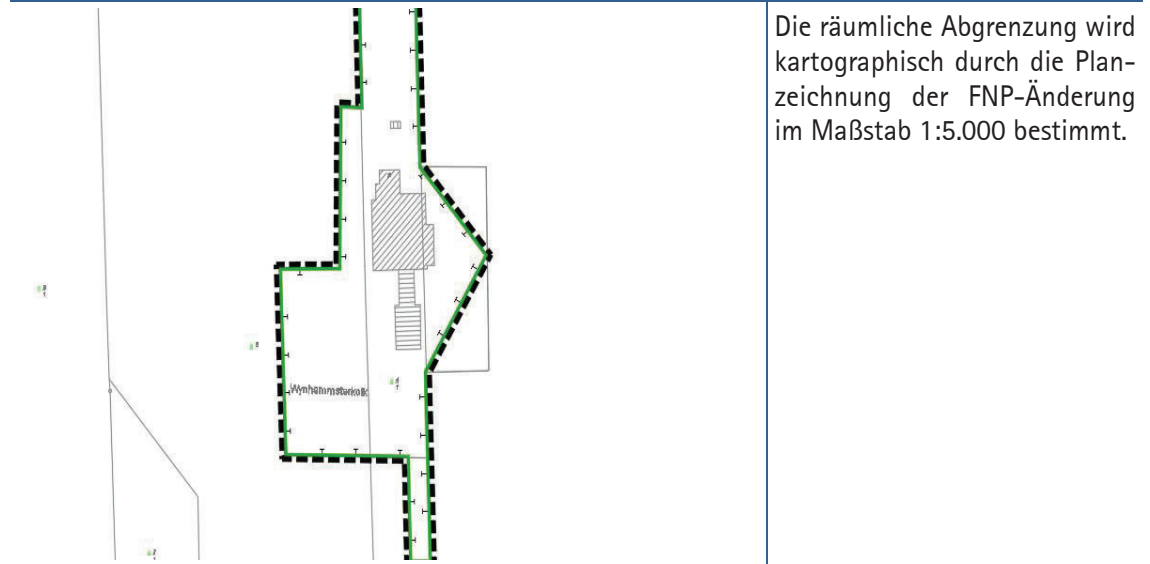
### Aufstellungs- beschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat die Einleitung der 35. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde am 21.06.2017 beschlossen.

### Lage / Größe

Das Plangebiet liegt im Norden der Gemeinde Bunde im Ortsteil Dollart. Die Größe des Änderungsbereichs beträgt etwa 12.000 m<sup>2</sup>.

Abb 1 Abgrenzung des Änderungsbereichs

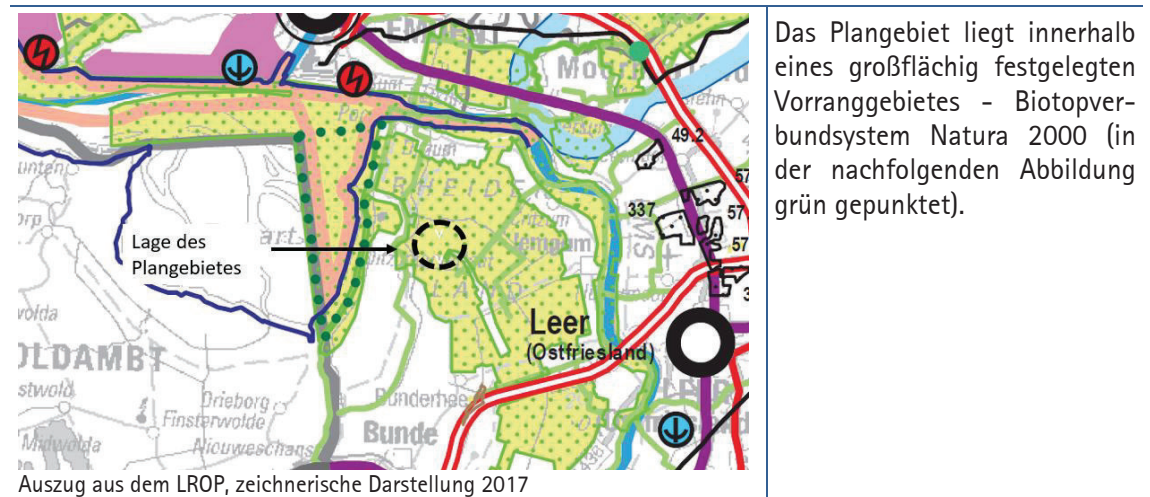


### Land (LROP)

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

Das gemeindliche Planungsziel steht in vollständiger Übereinstimmung mit den Ausführungen des **Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP)**<sup>1</sup>.

Abb 2 Auszug aus dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen



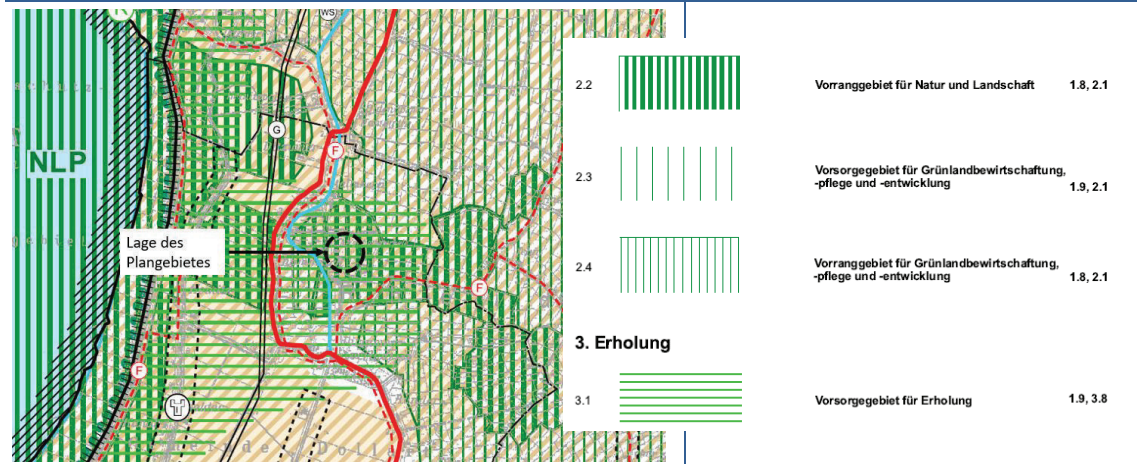
### Kreis (RROP)

Das Planziel steht ebenfalls in voller Übereinstimmung mit den Zielen des **Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) des Landkreises Leer**<sup>2</sup>. Das Plangebiet liegt innerhalb eines festgesetzten großflächigen Natura 2000 Schutzgebietes und innerhalb eines Vorranggebietes für Natur und Landschaft. Zugleich ist das Plangebiet als Vorsorgefläche für Erholung dargestellt und weist besondere Funktionen für die Landwirtschaft auf.

1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP), in der Fassung vom 26.09.2017

2 Regionales Raumordnungsprogramm 2006, Landkreis Leer (gültig bis 2026)

Abb 3 Auszug aus dem RROP des LK Leer (2006) – Zeichnerische Darstellung



Gemeinde (FNP)

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt den Änderungsbereich aktuell als landwirtschaftliche Fläche dar. Mit der Umwidmung in eine Maßnahmenfläche für naturschutzfachliche Maßnahmen ist die landwirtschaftliche Nutzung noch eingeschränkt möglich (extensives Grünland).

### 3 Planziele / Abwägung der berührten Belange

Bestand

Das Plangebiet liegt im Norden der Gemeinde Bunde und gehört zum Ortsteil Dollart. Es befindet sich innerhalb einer weithin offenen Landschaft. Westlich im Umfeld findet sich die traditionelle, straßenbegleitende Bebauung der Region in Form von Einzelhäusern (Ditzumerhammrich), weiter südlich befinden sich auch größere zusammenhängende Siedlungsabschnitte (Ditzumerverlaat, Bunderhammrich). Erschlossen wird der Änderungsbereich durch einen Privatweg.

Planung

Durch den Rückbau der Hofstelle und die Wiederherstellung des natürlichen Bodengefüges soll der umliegende Naturraum weiter aufgewertet werden. Es ist geplant, die Fläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft darzustellen.

Berührte Belange

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

Abb 4 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange durch die 35. Änderung des FNP

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	Belange des Immissionsschutzes, der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB	Belange der Wohnbedürfnisse, der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB	Belange sozialer, kultureller Bedürfnisse, von Sport, Erholung, Freizeit	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB	Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung vorhandener Ortsteile	nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes	nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen, von Religionsgemeinschaften	nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter)	X
§ 1a Abs. 5 BauGB	Belange des Klimaschutzes, der Anpassung an den Klimawandel	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft, der Landwirtschaft, der Forstwirtschaft, der sozialen, technischen Versorgung, der Rohstoffwirtschaft	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes	nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB	Belange des Hochwasserschutzes, der Wasserwirtschaft	nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen, von Asylbegehrenden	nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB	Belange der Versorgung mit Grün- und Freiflächen	nicht berührt
§ 1 Abs. 7	Private Belange, Eigentum	X

### 3.1 Belange des Immissionsschutzes, der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB

Die Belange werden nicht berührt.

### 3.2 Belange der Wohnbedürfnisse, der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen

§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB

Die Belange werden nicht berührt.

### 3.3 Belange sozialer, kultureller Bedürfnisse, von Sport, Erholung, Freizeit

§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB

Soziale  
Bedürfnisse /  
Naheholung

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) weist der Gemeinde Bunde die besondere Entwicklungsaufgabe „Erholung“ zu. Hierbei stellt insbesondere die Ortschaft Dollart aufgrund ihrer Lage einen besonderen Erholungsschwerpunkt dar (RROP 2006, Kapitel D 1.5-02).

Standorte mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung sollen auf Grundlage der natürlichen Eignung der umgebenden Landschaft für Erholung und Freizeit, deren Umweltqualitäten und bestehender Erholungsinfrastruktur und kultureller Angebote gesichert und weiterentwickelt werden (RROP 2006, Kapitel D 3.8-05).

Die vorliegende Planung steht mit der Sicherung und Weiterentwicklung von Umweltqualitäten im Bereich des Ortsteiles Dollart vollständig in Übereinstimmung mit den Erfordernissen einer ungestörten Naheholung der Bevölkerung. Die Belange sind berücksichtigt.

### 3.4 Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung vorhandener Ortsteile

§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB

Die Belange werden nicht berührt.

### 3.5 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes

§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB

Baukultur /  
Ortsbild

Die Belange werden durch die Umsetzung eines Kompensationsflächenpools nicht berührt.

Archäologische  
Denkmalpflege

Archäologische Bodenfunde im Plangebiet oder näheren Umgebungsbereich sind nicht bekannt. Bei den durchgeführten Abbruch- und Boden-Renaturierungsarbeiten wurden keine archäologischen Kulturdenkmale (Boden- und Baudenkmale) festgestellt. Im Übrigen wird auf die Vorgaben des Niedersächsische Denkmalschutzgesetz verwiesen, wonach der Finder und der Leiter von Erdarbeiten stets verpflichtet sind, Bodenfunde anzuzeigen. Ein entsprechender Hinweis ist auf dem Plan enthalten.

### 3.6 Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften

§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB

Die Belange werden nicht berührt.

### 3.7 Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter)

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Für die nachfolgenden Ausführungen wird auch auf den begleitend erstellten Umweltbericht (Teil B) verwiesen.

Der Planfall dient der Umsetzung einer Kompensationsmaßnahme. Es handelt sich um einen besonders gelagerten Einzelfall, bei dem die Darlegung der Veränderungen argumentativ erfolgen kann.

Mit Schreiben vom 10.10.2017 teilt der Landkreis zur Bilanzierung und Aufwertung folgendes mit: „Durch den vollständigen Rückbau der baulichen Strukturen und die Wiederherstellung eines natürlichen Bodengefüges kommt es zu einer Aufwertung eines großen Gesamttraumes. Die Hofstelle befindet sich zentral innerhalb des Landschafts- und Vogelschutzgebietes Rheiderland und ist umgeben vom Kompensationspool „Marienchor“ (Maßnahme des Autobahnbaus), aus dem die Hoffläche quasi als Störfaktor ausgeschnitten ist. Somit zerschneidet sie die extensiv genutzten Grünlandflächen, auf denen wichtige Zielarten wie Uferschnepfe, Kiebitz, Rotschenkel optimale Brut- und Lebensbedingungen finden.

Von der Hofstelle gehen weiträumig wirkende Beeinträchtigungen aus: Zum einen ist hier die optische Wirkung zu nennen. Wiesenlimikolen bevorzugen offene Räume mit freien Sichtverhältnissen. Durch die Hofgebäude und die zugehörigen Strukturen wie Baumreihen etc. wird der offene Raum zerschnitten und so in seiner Wertigkeit für Wiesenvögel und das Landschaftsbild weiträumig gemindert. Zum anderen finden Beutejäger in den ungenutzten Gebäuden und den Gehölzstrukturen gute Deckung, so dass von einer erhöhten Prädation der Wiesenvögel und vor allem deren Gelegen im Umfeld des Hofes ausgegangen werden kann. Dies wird unter anderem in dem „Abschlussbericht zur Pflege- und Entwicklungskontrolle“ der Kompensationsmaßnahmen Marienchor von 2013 deutlich. Hier wird erläutert, dass sich vermutlich u.a. Steinmarder und Rotfuchs in den verlassenen Gebäuden aufhalten und diese hohe Gelegeverluste verursachen (vgl. S. 51 des Abschlussberichts). Hinzu kommt, dass Wiesenvögel vermutlich auch in dem Wissen um die bevorzugten Prädatoren-Habitate das Hofumfeld als Brutplatz meiden (s. oben, offene Sichtverhältnisse).

Aus den Ausführungen wird deutlich, dass eine Beseitigung der Hofstelle und ihrer Strukturen über die unmittelbare Entsiegelung der Fläche hinaus weiträumig positive Auswirkungen auf den Raum hat. Insbesondere kommt es zu einer Aufwertung des Wiesenvogellebensraumes sowie des Landschaftsbildes, da ein Störelement aus dem ansonsten offenen Hammerich entfernt wird.

Der Umfang einer Flächengröße von 25 ha ergibt sich aus Erfahrungswerten der unteren Naturschutzbehörde und lässt sich aufgrund der fehlenden Vergleichsmöglichkeiten - wie oben erläutert - nicht nach einem gängigen Bilanzierungsmodell aufschlüsseln.

In die Umfangsermittlung fließt die Entsiegelung und der Rückbau sämtlicher vertikaler Strukturen auf einer Fläche von grob 12.000 m<sup>2</sup> ein. Dieser Raum wird um vier Werteinheiten aufgewertet. Dazu kommt, dass ein Meideraum der Wiesenvögel von bis zu einigen Hundert Metern um die Hofstelle für Wiesenvögel wieder nutzbar wird. Dadurch erfährt der Gesamttraum eine Aufwertung. Gleichzeitig ist das Projekt in einen durch den Kompensationspool „Marienchor“ in besonderem Maße für den Wiesenvogelschutz geeigneten Gesamtkontext eingebettet, der den funktionalen Erfolg der Maßnahme steigert.

Ferner wird der typische offene Landschaftscharakter mit weiträumigen Grünlandflächen wiederhergestellt, was deutlich positive Effekte auf das Landschaftsbild hat.

Die Gemeinde kann aus dem nach Abriss und fachgerechter Wiederherstellung der Flächen als extensiv genutztes Grünland entstehenden Pool Maßnahmen in Abstimmung mit dem Landkreis Leer nach Bedarf ausbuchen, sofern ein funktionaler Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich besteht. Grundsätzlich sind insbesondere Eingriffsvorhaben mit Betroffenheiten des Schutzgutes „Arten und Biotope“ (auch im Zusammenhang mit artenschutzrechtlich erforderlichen Kompensationsmaßnahmen) sowie in das Schutzgut Landschaftsbild verbuchbar. Auch Eingriffe in das Schutzgut Boden sind in einer Größenordnung der tatsächlich entsiegelten Fläche einschl. der Gehölzentfernung anrechenbar (in 4facher Aufwertung).“

Mit dem Vorhaben sind damit insgesamt die Belange des Umweltschutzes in hohem Maße berücksichtigt.

#### Eingabe / Boden

Mit Schreiben vom 19.12.2017 teilt das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie mit, dass im Gebiet der Flächennutzungsplanänderung aktuell oder potenziell sulfatsaure Böden vorliegen. Bei aktuell sulfatsauren Böden sind bereits saure Bedingungen eingetreten, während potenziell sulfatsaure Böden noch unter Luftabschluss (bspw. im Grundwasserbereich unter anaeroben Bedingungen) liegen. Ein Anheben des Grundwasserspiegels würde sich daher weiter positiv auf die Bodenbedingungen auswirken, da sich in diesem Falle die Wahrscheinlichkeit von aktuellen zu potenziell sulfatsauren Verhältnissen verlagern würde. Bei baulichen Maßnahmen einschließlich Abbruchvorhaben werden daher Monitoring-Maßnahmen des Boden-pH-Werts empfohlen. Es ist darauf zu achten, dass natürlich anstehende Bodenschichten möglichst nicht mit Sauerstoff in Berührung kommen, um die Versauerung des Bodens zu verhindern.

Zwischenzeitlich ist der ordnungsgemäße, fachgerechte Abriss des Bestandsgebäudes und die Rekultivierung nach den erforderlichen Umweltstandards erfolgt. Eine gemeinsame Abnahme mit dem Landkreis Leer erfolgte am 09.05.2019. Es liegt eine umfassende Abschlussdokumentation<sup>3</sup> zur Rückbaubegleitung vor. Sie beschreibt auf Grundlage der durchgeführten Begehungen und der vom ausführenden Unternehmen vorgelegten Nachweise zusammenfassend die 2018 / 2019 durchgeführten Rückbauarten sowie die erfolgten Maßnahmen zur Schadstoffsanierung und dokumentiert die Entsorgung angefallener Rückbau- und Ausbaumaterialien. Im Ergebnis zeigt die Abschlussdokumentation, dass die gesamte Hofstelle mit allen ober- und unterirdischen Gebäudestrukturen, Außen- / Nebenanlagen sowie Gehölzen vollständig und fachgerecht zurückgebaut und der ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt worden. Abschließend wurden alle Flächen gemäß Abschlussbericht ordnungsgemäß für die extensive Grünlandnutzung wiederhergestellt.

#### Altlasten

Es sind keine Verdachtsflächen innerhalb des Änderungsbereichs bekannt.

### 3.8 Belange des Klimaschutzes, der Anpassung an den Klimawandel

#### § 1a Abs. 5 BauGB

Der Rückbau einer Hofstelle, die Wiederherstellung des natürlichen Bodengefüges und die Aufwertung des umliegenden großen Naturraumes steht in voller Übereinstimmung mit den Zielen des Klimaschutzes.

### 3.9 Belange der Wirtschaft, der Landwirtschaft, der Forstwirtschaft, der sozialen und technischen Versorgung, der Rohstoffwirtschaft

#### § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB

#### Gewerbliche Wirtschaft

Die Belange sind nicht betroffen.

#### Landwirtschaft

Die Hofstelle ist aufgegeben, zwischenzeitlich auch abgerissen und die Fläche rekultiviert worden. Die landwirtschaftlichen Belange auch hinsichtlich der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen (Grünland) sind im Rahmen des Flächenpools *Marienchor* sowie bestehender Schutzgebietsverordnungen abgewogen und berücksichtigt worden. Hinweise darauf, dass die Planung zu negativen Auswirkungen auf die Landwirtschaft in der Gemeinde Bunde oder einzelne Landwirte führt, liegen nicht vor.

#### Forstwirtschaft

Es handelt sich um einen großflächigen Grünlandbereich. Die Belange der Forstwirtschaft sind nicht betroffen.

#### Soziale / Technische Ver- und Entsorgung

Auswirkungen auf die Infrastruktur ergeben sich nicht. Auch eine technische Ver- und Entsorgung der Flächen ist nach Rückführung in den Naturraum nicht mehr erforderlich.

<sup>3</sup> Rückbau Hofstelle Lösung in Bunde, Rückbaubegleitung, Abschlussdokumentation, Text- und Anlagenband, Westoverledingen, den 02. September 2021, Projekt G16-33, erstellt durch Graalman GmbH, Westoverledingen

**Kampfmittel**

Es liegen keine Hinweise auf eine Bombardierung innerhalb des Planungsbereichs vor.

**Rohstoffwirtschaft**

Die Rohstoffwirtschaft ist nicht betroffen.

**3.10 Belange des Verkehrs**

§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB

Durch den Abbau der Hofstelle und die Renaturierung der Flächen wird Verkehr im Gebiet vermindert. Verkehrliche Belange werden durch die Planung ansonsten nicht berührt.

**3.11 Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes**

§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB

Die Belange werden nicht berührt.

**3.12 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte**

§ 1 (6) Nr. 11 BauGB)

Es existieren keine städtebaulichen Konzepte, die der Planung entgegenstehen oder die inhaltlich zu beachten wären. Die vorliegenden naturschutzfachlichen Pläne wurden unter den Belangen des Umweltschutzes berücksichtigt.

**3.13 Belange des Hochwasserschutzes, der Wasserwirtschaft**

§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB

Die Belange werden nicht berührt.

**3.14 Belange von Flüchtlingen, von Asylbegehrenden**

§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB

Die Belange werden nicht berührt.

**3.15 Belange der Versorgung mit Grün- und Freiflächen**

§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB

Planziel der Gemeinde ist die Wiederherstellung, Sicherung und Aufwertung eines Naturraumes. Die Belange der Versorgung mit Grün- und Freiflächen sind damit umfänglich berücksichtigt.

**3.16 Private Belange**

§ 1 Abs. 7 BauGB

**Privateigentum**

Das Änderungsgebiet und die angrenzenden Flächen stehen im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Bundesforstbetrieb Niedersachsen, Wense. Mit dem Bundesforstbetrieb wurde eine Vereinbarung dergestalt geschlossen, dass die Gemeinde Bunde die aufgegebene Hofstelle inklusive Nebenanlagen und Gehölze fachgerecht beseitigt sowie die Fläche rekultiviert (extensives Grünland und /oder offene Gewässerstrukturen). Die Grundstückseigentümerin hat sich verpflichtet, das Plangebiet auf eigene Kosten nach den Zielen des landschaftspflegerischen Begleitplans zum Bau der A 280 / A 31 „Ersatzfläche Marienchor – Zone I – für die Dauer der Kompensationsmaßnahme und der Kompensationsnotwendigkeit bei der berechtigten Gemeinde Bunde zu erhalten. Hierzu wurde eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen.



### 3.17 Gesamtabwägung

Die Planung kann mit den untersuchten Belangen zum Ausgleich gebracht werden. In der Summe entsteht eine naturschutzfachlich verbesserte und aufgewertete Situation eines größeren Landschaftsraumes. Die Planung ist damit möglich.

## 4 Inhalte der Planänderung

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

Dargestellt wird eine **Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**.

#### Nachrichtliche Übernahmen

Keine.

#### Hinweise

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990.

**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** – Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Verdachtsflächen bekannt. Sollten bei möglichen Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.

**Kampfmittel** – Sollten sich 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.

#### Rechtsgrundlagen

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Bundesrecht	
<b>BauGB</b>	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;
<b>BauNVO</b>	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;
<b>PlanzV</b>	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;
<b>PlanSiG</b>	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**

<b>NBauO</b>	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;
<b>NKlimaG</b>	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;
<b>NKomVG</b>	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.

**5 Städtebauliche Übersichtsdaten, Verfahren, Durchführung**

Städtebauliche  
Übersichtsdaten

<b>Größe des Änderungsbereichs</b>	Ca. 12.000 m <sup>2</sup>
Fläche für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	12.000 m <sup>2</sup>


Zeitlicher  
Überblick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
21.06.2017	Aufstellungsbeschluss (VA)	§ 2 (1) BauGB
23.11.2017 – 05.01.218	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 (1) BauGB
20.12.2017	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB
14.05.2021 – 22.06.2021	Behördenbeteiligung	§ 4 (2) BauGB
17.04.2023 – 16.05.2023	Öffentliche Auslegung und erneute Behördenbeteiligung	§ 3 (2) und § 4a (3) BauGB
25.05.2023	Feststellungsbeschluss	

Durchführung der  
Planungen

Die Umsetzung der Planung wird durch die Gemeinde vorgenommen.

**Auftrag ausgearbeitet von:**

P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg Oldenburg, den	<i>U. Schneider</i> Dr. Schneider / Planverfasser
Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Bunde am 25.05.2025 beschlossen.	<i>[Signature]</i> 
Bunde, den <b>30.05.2023</b>	Sap / Bürgermeister

## B UMWELTBERICHT

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

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

Der vorliegende Umweltbericht gilt für die 35. Änderung des Flächennutzungsplanes.

### 1 Einleitung

(§ 2 Abs. 4 BauGB, Anlage 1 – Nr. 1)

#### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts, der Ziele des Bauleitplans / der Vorhaben (Anlage 1- Nr. 1 a, BauGB)

**Ziele**

Im nördlichen Gemeindegebiet von Bunde, im Bereich von Wynhamsterkolk, befindet sich eine aufgegebene Hofstelle, die infolge ihrer singulären Lage innerhalb von großen Grünflächenarealen eine beeinträchtigende Wirkung für die dortige Natur und Landschaft entfaltet. Die Hofstelle ist ein attraktives Habitat für jagende Säugetierarten, die erhebliche Verluste in Gelegen bodenbrütender Vogelarten des Umfeldes verursachen. Durch den Rückbau der Hofstelle und die Wiederherstellung des natürlichen Boden- und Landschaftsgefüges kann der umliegende große Wiesenvogel-Lebensraum geschützt und weiter aufgewertet werden. Zugleich wird das Landschaftsbild wieder dem Charakter der weithin offenen Grünlandbereiche angepasst.

**Inhalt**

Mit der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt (§ 4 Abs. 2 Nr. 10 BauGB), damit der Rückbau vorbereitet und die Renaturierung sichergestellt werden kann.

**Standort / Größe**

Das Plangebiet liegt im nördlichen Gemeindegebiet von Bunde. Das Gebiet der FNP-Änderung umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 12.000 m<sup>2</sup>.

Abb. 1 Geltungsbereich der Änderung





Quelle: Luftbild LGLN 2019

Abb. 2 Bestand – Städtebauliche Werte des Planvorhabens – Ebene vorbereitende Bauleitplanung

35. Änderung des Flächennutzungsplanes – derzeitige Darstellung	Fläche in m <sup>2</sup>	GRZ (angenommen)	Max. versiegelte Fläche in m <sup>2</sup>
Fläche für die Landwirtschaft	12.000	0,2 – 0,3	~ 2.700
<b>Gesamt</b>	<b>12.000</b>		<b>~ 2.700</b>

Mit dem aktuell gültigen Baurecht (Außenbereich) war es bislang möglich, durch die Gebäude und Zuwegungen in etwa rd. 2.700 m<sup>2</sup> Fläche von insgesamt 12.000 m<sup>2</sup> zu versiegeln.

### 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele (Anlage 1- Nr. 1 b, BauGB)

#### Fachgesetze

Der Gesetzgeber fordert mit dem BauGB und den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen zu einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB) und zu einem sparsamen und umweltschonenden Umgang mit Grund und Boden sowie den sonstigen Schutzgütern auf. Insbesondere sind dabei die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen (§ 1a Abs. 2 BauGB) zu nutzen.

Dieser Grundsatz wird beachtet, da die Gemeinde eine aufgegeben Hoflage im Außenbereich zur Verbesserung von Natur und Landschaft wieder zurückbaut. Auch hierfür ist im vorliegenden Planverfahren die Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG) beachtlich. Mögliche Eingriffe / Auswirkungen infolge der Planung sind darzulegen.

#### Fachpläne

Aussagen der Fachpläne oder bestehende gesetzliche Regelungen stehen der Planung nicht entgegen, sondern stützen das Planziel der Gemeinde.

#### Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG)

Das nächstgelegene **Naturschutzgebiet Unterems** (NSG WE 00292) liegt östlich in geringster Entfernung in ca. 6,2 km. Das gut 2.000 ha große Naturschutzgebiet umfasst den Unterlauf der Ems mit seinen Vordeichflächen und wenigen zusätzlichen Flächen in der Ledamündung. Es beginnt etwas südlich von Leer und endet bei der Mündung des Flusses in den Dollart. Die - teils extensiv - als Grünland bewirtschafteten Vorlandbereiche haben eine bedeutende Funktion als Brut-, Nahrungs- und Rastbiotop für zahlreiche Vogelarten. In Verbindung mit dem Rheiderland, dem Dollart und den rechtsemsischen Marschen ist das NSG ein herausragendes Überwinterungs-, Nahrungs- und Rastgebiet für nordische Gänse; ihm kommt in dieser Hinsicht internationale

Bedeutung zu. Es ist darüber hinaus ein bedeutendes Brutgebiet für Säbelschnäbler, Wachtelkönig, Blaukehlchen, Rohrweihe sowie verschiedene Wiesenvogelarten. Im naturschutzfachlichen Zielkonzept des Gebietes steht u.a. die Förderung, Erhaltung und Entwicklung der Funktionen für die Wiesenvögel auf den Flächen.<sup>4</sup>

Das Naturschutzgebiet wird von den städtebaulichen Zielen der Gemeinde nicht negativ beeinflusst. Das festgelegte Schutzgebiet wird bezogen auf die Sicherung eines Lebensraumes von Wiesenvögeln großräumig eher gestützt und befördert.

#### **Nationalparke (§ 24 BNatSchG)**

Weiter westlich in ca. 2,1 km Entfernung liegt der Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer (NLP 00001 auch FFH-Gebiet) (2306-301). Auch hier wirken sich die Planziele der Gemeinde mittelbar eher positiv auf die weitere Sicherung des Nationalparks Wattenmeer aus.

#### **Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG)**

Sind im Plangebiet oder im weiteren Umfeld nicht vorhanden.

#### **Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG)**

Das Plangebiet liegt innerhalb des **Landschaftsschutzgebietes Rheiderland** (LSG LER 00003). Das etwa 8.750 ha große Landschaftsschutzgebiet „Rheiderland“ erstreckt sich über Teile der Gemeinden Bunde und Jemgum sowie der Städte Leer und Weener. Es handelt sich um ausgedehntes, hochwassergeschütztes Marschland zwischen Ems und Dollart, welches in seinem überwiegenden Teil unterhalb des Meeresspiegels liegt und infolge des weitgehenden Fehlens vertikaler Strukturen durch seine Offenheit und Weite charakterisiert ist.

Die in wesentlichen Teilen grünlandgeprägte Kulturlandschaft mit ihren zeit- und teilweise feuchten bis nassen Wiesen und Weiden zählt wegen ihres von Offenheit und Weite geprägten Charakters sowie ihrer Lage im Nahbereich von Ems und Dollart zu den avifaunistisch bedeutendsten Gebieten im westlichen Niedersachsen. Nationale bis internationale Bedeutung hat das Rheiderland für nordische Gänse, die hier überwintern und denen landwirtschaftliche Nutzflächen zur Nahrungssuche dienen. Die Grünlandbereiche haben nationale bis internationale Bedeutung als Zwischenrastplatz namentlich für Goldregenpfeifer, Großer Brachvogel, Regenbrachvogel und Kiebitz. Zugleich fungieren die landwirtschaftlichen Nutzflächen als Hochwasserfluchtplatz für Watvögel des angrenzenden Dollarts.

Auf den teilweise feuchten bis nassen Wiesen, die vor allem im Nordteil der ehemaligen Flussmarsch anzutreffen sind, brüten noch immer zahlreiche Kiebitze, Uferschnepfen und Rotschenkel, deren Vorkommen dem Rheiderland die Bedeutung eines herausragenden Brutgebietes für Wiesenvögel in Niedersachsen verleihen.<sup>5</sup> Das LSG dient dem Schutz des EU-Vogelschutzgebietes V06 "Rheiderland". Das vorliegende Planvorhaben stützt die obigen Ziele der Fachplanung.

#### **Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG)**

Sind im Plangebiet oder im weiteren Umfeld nicht vorhanden.

#### **Geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG)**

Sind im Plangebiet oder im weiteren Umfeld nicht vorhanden.

#### **Gesetzlich geschützte Biotop (§ 30 BNatSchG)**

Im näheren und weiteren Umfeld des Plangebietes befinden sich mehrere geschützte Biotop. Sie werden durch die Ziele der vorliegenden Planung gestützt und nicht beeinträchtigt.

4 NLWKN 2018 -Beschreibung der Naturschutzgebiete

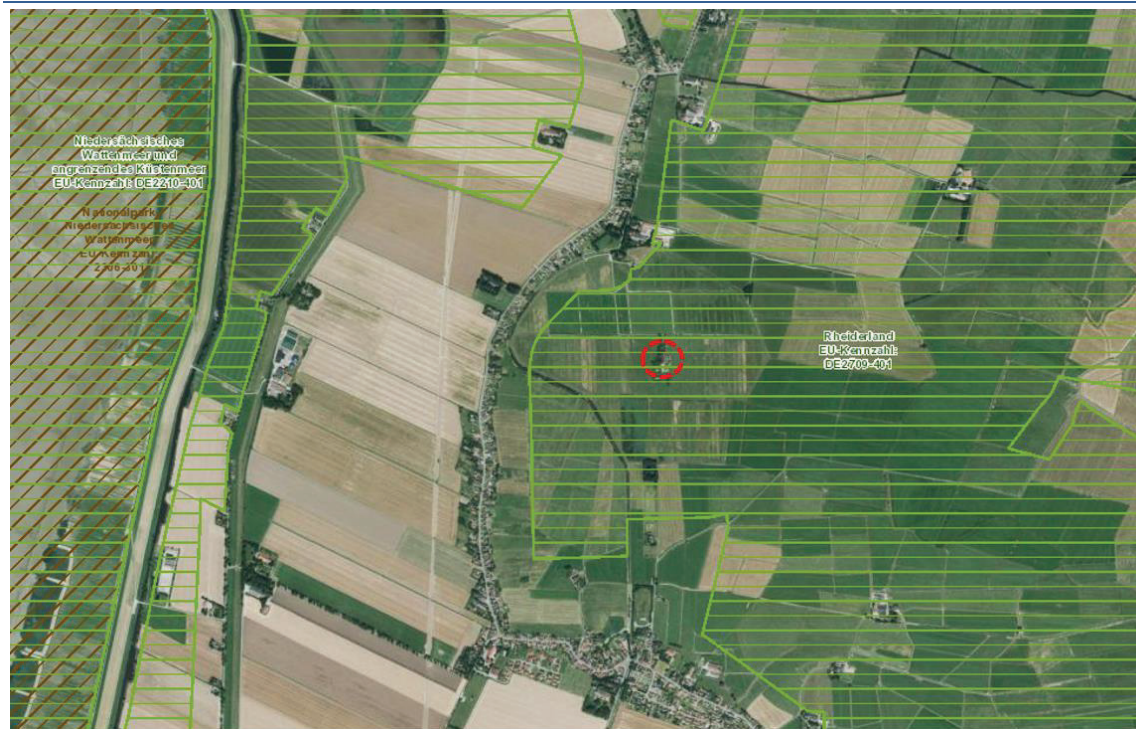
5 NLWKN 2018 -Beschreibung der Landschaftsschutzgebiete

### Natura 2000-Gebiete (§ 32 BNatSchG)

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des **EU-Vogelschutzgebietes Rheiderland** (DE 2709-401) (2001), das eine Fläche von insgesamt rd. 8.685 ha aufweist. Wertbestimmende Vogelarten sind Goldregenpfeifer und Nonnengans (Gastvögel), Kiebitz, Rotschenkel, Uferschnepfe (Brutvögel) und Blässgang, Graugans (Zugvögel).<sup>6</sup> Es ist allgemeines Ziel der Planung, durch die Entfernung der brachliegenden Hofstelle, die vorhandenen hochwertigen avifaunistischen Strukturen der gesamten Umgebung für Gast- Brut- und Zugvögel weiter zu stärken.

Weiter westlich in ca. 2,1 km Entfernung liegt des Weiteren ein **EU-Vogelschutzgebiet Nds. Wattenmeer und angrenzendes Küstenmeer** (DE 2210-401) (2010).

Abb. 3 Lage des Plangebietes innerhalb des EU-Vogelschutzbereiches



## 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

(§ 2 Abs. 4 BauGB, Anlage 1 – Nr. 2)

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):

- Mit Datum vom 2020 liegt der **Entwurf des Landschaftsrahmenplanes Leer** vor. Der Änderungsbereich liegt dabei innerhalb eines Schwerpunktgebietes von Biotoptypen mit hoher und sehr hoher Bedeutung (Feuchtgrünland). Als Entwicklungsziel wird die Herstellung von Marschgrünland, eines Lebensraumes für Wiesenbrüter, artenreiches Feucht- und Nassgrünland, sowie die Herstellung von Fließgewässern mit gutem ökologischen und chemischen Zustand angestrebt<sup>7</sup>. Den Zielen des Entwurfs des Landschaftsrahmenplanes wird vollumfänglich entsprochen.
- Die Aussagen und Bewertungen zur Umwelt im **Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Leer (2006)** – hier speziell die Bewertungen der Umweltprüfung – wurden berücksichtigt. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorranggebietes für Natur und Landschaft,

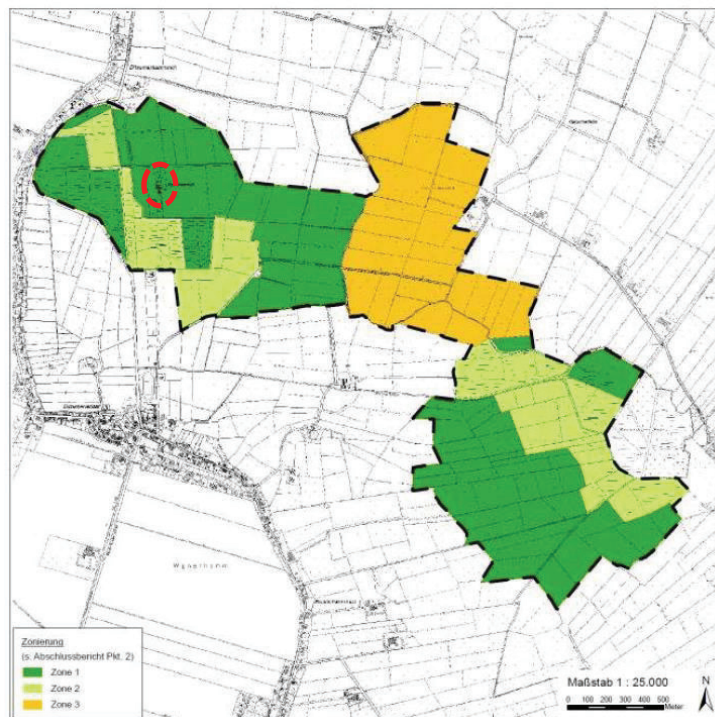
6 Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten und Naturschutz (NLWKN) – Wertbestimmende Vogelarten der EU-Vogelschutzgebiete (Stand 1.08.2017), S. 2

7 Landschaftsrahmenplan des Landkreises Leer, 2021, Anlage 1 Dokumentation der raumkonkreten Ziele, Seite 11

eines Vorranggebietes für die Grünlandbewirtschaftung, eines Vorsorgegebietes für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen, sowie innerhalb eines Vorsorgegebietes für die Erholung. Diese Ziele werden mit dem Abriss einer aufgelassenen Hofstelle und der Rückführung des Areals in Natur und Landschaft vollumfänglich beachtet.

- Ein **Landschaftsplan (LP)** (§ 11 BNatSchG) für die Gemeinde Bunde liegt nicht vor.
- Das Plangebiet ist Teil der **Kompensationsmaßnahme Marienchor** mit insgesamt 320 ha Fläche (Bau der A 31/ A280). Für den Neubau der Straße wurden Kompensationsmaßnahmen für Wiesenlimikolen erforderlich. Diese umfassten eine dauerhafte Grünlandextensivierung mit optionaler Wasserhaltung, strukturverbessernde Maßnahmen sowie die Reduzierung von Störungen und Lenkung von Erholungssuchenden.<sup>8</sup> Im Zuge einer Bestandskontrolle 2013<sup>9</sup> in Kompensationspool Marienchor sind eher negative Bestandsentwicklungen festgestellt worden, die allerdings auch landes- bzw. bundesweit festzustellen sind.

Abb. 4 Geltungsbereich der Kompensationsmaßnahme Marienchor mit Lage des Plangebietes (rot)



Der Bericht weist darauf hin, dass im Bereich Wynhamsterkolk die ungenutzten Stallgebäude des Resthofes bzw. der verfallende Hof vermutlich attraktive Habitate für Säugerarten wie Steinmarder und Rotfuchs darstellen. Diese würden dort ggf. höhere Verluste für die Wiesenlimikolen verursachen, als z.B. die Rabenkrähe.

Bildquelle: Abschlussbericht zur Pflege- und Funktionskontrolle (Avifauna und Vegetation), erstellt durch TEWES, Hatten Sandkrug, Mai 2013

8 Kompensationsmaßnahme Marienchor im Zuge der A 31/ A 280, Abschlussbericht zur Pflege- und Funktionskontrolle (Avifauna und Vegetation), erstellt durch TEWES, Hatten Sandkrug Mai 2013  
 9 Ebenda, S. 53

Bei den nachfolgenden Ausführungen ist zu beachten, dass der ordnungsgemäße, fachgerechte Abriss des Bestandsgebäudes und die Rekultivierung nach den erforderlichen Umweltstandards bereits erfolgt ist. Eine gemeinsame Abnahme mit dem Landkreis erfolgte am 09.05.2019.

## 2.1 Umweltzustand und Prognose – Prüfung der Schutzgüter (Anlage 1- Nr. 2a und b BauGB)

Tiere  
§ 1(6) Nr.7a BauGB

Bestand	Von der aufgelassenen Hofstelle gehen Beeinträchtigungen des angrenzenden Wiesenvogellebensraumes aus. Die Hofstelle bietet einen Aufenthalt für Säugetierarten wie Steinmarder oder Rotfuchs, die hier einen Rückzugsraum in der offenen Landschaft finden. Die Baumbestände bieten Möglichkeiten für Rabenkrähen.
Artenschutz	Die artenschutzrechtlichen Voraussetzungen für einen Abriss der vorhandenen Bausubstanz wurden geprüft <sup>10</sup> Es lagen Hinweise vor, dass sich in der aufgelassenen Scheune eine Schleiereule aufhält. Sie zählt zu den streng geschützten Arten. Brutnachweise in 2016 fanden sich jedoch nicht. Es ist entsprechend den Erhebungsergebnissen zu vermuten, dass das Stallgebäude von Schleiereulen als Tagesquartier genutzt wird, die vermutlich aus Gebäuden des Ditzumer Hammrich einfliegen. Brutverdächtiges Verhalten wurde dabei nicht festgestellt. Weitere gefährdete Vogelarten wurden nicht nachgewiesen. <sup>11</sup> Die Erhebung hat auch gezeigt, dass im unmittelbaren Umfeld des Hofes ein Vorkommen des Moorfrosches existiert, der auf der Roten Liste von Niedersachsen steht. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für Tiere (Tötungsverbot - § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG / Störungsverbot - § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG / Zerstörungsverbot - § 33 (1) Nr. 3 BNatSchG) werden mit der vorliegenden Planung nicht berührt.
Auswirkung der Planung	<b>Bauphase / Abrissphase:</b> Die Überplanung des Gebiets und der Abriss des Hofes stellen einen Eingriff in den Lebensraum der Schleiereule dar. Zugleich werden damit aber die Ziele des Wiesenvogelschutzes verbessert. Die Prädation in den Flächen wird deutlich unterbunden. Bei einer Umsetzung der Abrissmaßnahmen können durch bau- und betriebsbedingte Lärmimmissionen temporäre Störungen für die gesamte Vogelwelt auftreten, die jedoch nicht erheblich sind. Baufeldräumungen sollten deshalb zur Vermeidung von Beeinträchtigungen in der Zeit von Juli bis einschl. September stattfinden, so dass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Brut- und Rastvögel entstehen. <b>Anlagenbedingt:</b> - keine - <b>Betriebsphase:</b> - entfällt
Prognose ohne Planung	In dem Maße, in dem die Hofstelle verfällt, bietet sie auch bessere Quartiere für Steinmarder und Rotfuchs (Prädatoren). Ohne Planung würde sich der umliegende Wiesenvogelschutz auf Dauer verschlechtern und wesentlich Schutzziele des Natura-2.000 Gebietes würden ggf. in einem beträchtlichen Umfeld nicht erreicht.

10 Überprüfung des Vorkommens der Schleiereule an der Hofstelle „Wynhamsterkolk“ in Bunde (Landkreis Leer) unter Berücksichtigung weiterer geschützter Arten, erstellt durch BIOS, Norderney, 2016

11 Ebenda, S. 4



**Pflanzen**  
§ 1(6) Nr.7a BauGB

Bestand	Ein Teil der Hoflage ist mit Bäumen und Sträuchern bestanden. Diese Strukturen bieten in der ansonsten völlig gehölzarmen Umgebung Sitzwarten, deckungsreiche Gehölze und ggf. Nistbäume.
Auswirkung der Planung	<u>Bauphase / Abrissphase:</u> Der Abriss der Gebäude wird damit verbunden sein, auch die Gehölzbestände möglichst gering zu halten, bzw. vertikale Strukturen vollständig zu vermeiden, um Prädation weitgehend ausschließen zu können. <u>Anlagenbedingt:</u> Keine <u>Betriebsphase:</u> Die Flächen werden nach Abriss der Gebäudesubstanz und der Entfernung aller Gehölzbestände wieder der Landwirtschaft zu einer extensivierten Grünlandbewirtschaftung übergeben. Damit sind die Flächen weiterhin in das Kompensationskonzept Marienchor eingebunden.
Artenschutz	Es sind keine gefährdeten Pflanzenarten im Plangebiet bekannt. Zufallsfunde liegen nicht vor. Das Einbringen invasiver Arten (§ 40a BNatSchG) ist in den bestehenden Nutzungsstrukturen nicht zu erwarten.
Prognose ohne Planung	Ohne Planung bleibt die Versiegelung im Plangebiet bestehen und die vorfindlichen Wertigkeiten gering. Bei Unterlassen der Planung sind keine Verbesserungen für die Pflanzenwelt umsetzbar.

**Fläche / Biototypen**  
§ 1(6) Nr.7a BauGB

Bestand und Nachteiliger Wirkradius	<b>Biototypen und Wertpunkte vor der Planung (Gesamtgebiet, Ebene Flächennutzungsplan)</b>				
	Nutzung nach geltendem Baurecht	Biototyp <sup>12</sup>	Fläche in m <sup>2</sup> , ca.	Wertfaktor	Wertpunkte
	Landwirtschaftliche Flächen - Gebäude	X	1.400	0	0
	Landwirtschaftliche Flächen - Wege, unv.	X	1.300	0,50	750
	Landwirtschaftliche Flächen - Brachen und Gehölze	111	9.300	4	37.200
	<b>Gesamt</b>		<b>12.000</b>		<b>37.950</b>
	Nachteiliger Wirkradius 25 ha	GM	250.000	qualitativ	
Auswirkung der Planung	<b>Biototypen und Wertpunkte nach der Planung (Gesamtgebiet, Ebene Flächennutzungsplan)</b>				
	Nutzung nach geplantem Baurecht	Biototyp <sup>13</sup>	Fläche in m <sup>2</sup>		
	Maßnahmenfläche für Natur und Landschaft (extensivierte Grünlandnutzung) - in 4-facher Aufwertung gegenüber dem jetzigen Zustand in Abgleich mit der UN des LK Leer, da Wirkradius für wiedergewonnenen Meideraum von Wiesenvögeln mit Sicherung und weiterer Aufwertung des Kompensationspools Marienchor von 25 ha entsteht (Schutzgut Boden)		12.000	4	48.000
	Aufhebung nachteiliger Wirkradius 25 ha (Schutzgut Arten, Biotope, Landschaftsbild)	GM	250.000	Qualitative Bewertung	202.000
	<b>Gesamt</b>		<b>12.000</b>		<b>250.000</b>
In der Summe ergibt sich nach dem Rückbau der Gebäudesubstanz, der Überführung in naturschutzfachlich wertige Strukturen und unter Berücksichtigung des anzunehmenden positiven Wirkradius im Kompensationskonzept Marienchor ein <b>Plus von 250.000 Wertpunkten</b> .					

12 Die Erfassung und Bewertung der vorfindlichen Biototypen erfolgte nach dem Kartierschlüssel für Biototypen in Niedersachsen, Olaf v. Drachenfels, 2021

13 ebenda

Prognose ohne Planung	Es sind keine wesentlichen Veränderungen der vorfindlichen Biotopstrukturen zu erwarten, aber auch tendenziell keine Verbesserungen für das Kompensationsziel Marienchor ohne Planung.
-----------------------	--

**Boden**  
§ 1(6) Nr.7a BauGB

Bestand	<p><u>Böden:</u> Es herrschen Böden der Moormarsch vor. Die Bodenkarte (1:50.000) verzeichnet in der Nordhälfte des Plangebietes Kleimarsch, im südlichen Plangebiet Erd-Niedermoor. (Auszug aus der BUEK50). Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Bereiches mit schutzwürdigen, seltenen Böden (Schutzwürdige Böden in Niedersachsen 1:50 000).</p> <p>Es finden sich sulfatsaure Böden (schwefelarmes, verbreitet kalkhaltiges Material / sulfatsaure Böden in niedersächsischen Küstengebieten, NIBIS, Kartenserver)</p> <p><u>Rohstoffe:</u> Das Plangebiet liegt nicht in einem Bereich mit Rohstoffvorkommen.</p> <p><u>Relief:</u> Die Geländehöhen liegen bei rd. – 1,54 m. Das gesamte Gelände ist eben.</p> <p><u>Altlasten:</u> Es gibt keine Hinweise auf Altablagerungen.</p>
Auswirkung der Planung	<p><u>Böden:</u> Die Beräumung des Areals wird im Rahmen einer fachgerechten Entsorgung der Hofstelle zu Verbesserungen der Bodenfunktionen führen. Der Boden wird in den verdichteten Fundamentbereichen vollständig abgetragen. Betroffene sulfathaltige Böden können bei Bedarf fachgerecht begleitet werden (siehe auch Hinweise Minimierungsmaßnahmen, Punkt 2.2).</p> <p>Eine Abschlussdokumentation<sup>14</sup> der Arbeiten liegt vor. Im Zuge der Maßnahmen ist die gesamte Hofstelle mit allen ober- und unterirdischen Gebäudestrukturen, Außen- / Nebenanlagen sowie Gehölzen vollständig und fachgerecht zurückgebaut und der ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt worden.</p> <p><u>Rohstoffe:</u> Keine Auswirkungen.</p> <p><u>Relief:</u> Keine Auswirkungen.</p> <p><u>Altlasten:</u> Die Beräumung des Areals hilft, zukünftige Altlasten durch den Verfall der Stallanlagen und des Gebäudes (Bauschutt) zu vermeiden.</p>
Prognose ohne Planung	Es sind allmähliche Verschlechterungen zu erwarten, die sich mit dem Verfall der Hofstelle ergeben.

**Wasser**  
§ 1(6) Nr.7a BauGB

Bestand	<p><u>Gewässer:</u> Im Gebiet sind keine klassifizierten Gewässer oder Gräben vorhanden. Trinkwasserschutzgebiete sind kilometerweit entfernt. Die nächstgelegenen Gewässer sind das <i>Ditzum Bunder Sieltief</i> (39523) und das <i>Wynhamster Tief</i> (39524).</p> <p><u>Grundwasser:</u> Die Lage der Grundwasseroberfläche wird mit 2,5 m bis 0m angegeben. (HK50). Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird mit mittel beschrieben (Hydrogeologische Übersichtskarte von Niedersachsen 1:200 000 - Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung). Die Grundwasserleiter sind vollständig versalzt, eine Trinkwassergewinnung ist nicht möglich (Hydrogeologische Übersichtskarte von Niedersachsen 1:200 000 - Versalzung des Grundwassers).</p> <p><u>Oberflächenwasser:</u> Das anfallende unbelastete Oberflächenwasser versickert vor Ort.</p>
Auswirkung der Planung	<p><u>Bauphase / Abrissphase:</u> Für die entfernter liegenden Gewässer ergeben sich keine Veränderungen. Grundwasserabsenkungen sind nicht erforderlich.</p> <p><u>Anlagenbedingt:</u> Keine</p>

14 Rückbau Hofstelle Lösung in Bunde, Rückbaubegleitung, Abschlussdokumentation, Text- und Anlagenband, Westoverledingen, den 02. September 2021, Projekt G16-33, erstellt durch Graalman GmbH, Westoverledingen

		<b>Betriebsphase:</b> Durch die Wiederherstellung des natürlichen Bodengefüges sind deutliche Verbesserungen zu erwarten.
	Prognose ohne Planung	Keine Veränderungen.
<b>Luft</b> § 1(6) Nr.7a BauGB	Bestand	Das Plangebiet befindet sich östlich in rd. 2,5 km Entfernung zum Ökosystemschutzgebiet - Luft / Wattenmeer (Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hildesheim - Zentrale Unterstützungsstelle Luftreinhaltung, Lärm und Gefahrstoffe (ZUS LLG)). Es liegen keine speziellen Daten für das kleinräumige Plangebiet vor.
	Auswirkung der Planung	Die Entsiegelung des Areals, die Vermeidung einer baulichen landwirtschaftlichen Nutzung (Hoffläche, Stallanlagen) sowie die Rückführung in extensiv bewirtschaftetes Grünland kann insgesamt das vorhandene Ökosystemschutzgebiet Luft / Wattenmeer positiv weiter stützen.
	Prognose ohne Planung	Keine Veränderungen.
<b>Klima</b> § 1(6) Nr.7a BauGB	Bestand	Es liegen keine speziellen Daten für den kleinräumigen Bereich vor.
	Auswirkung der Planung	Keine Auswirkungen.
	Prognose ohne Planung	Keine Veränderungen.
<b>Landschaft</b> § 1(6) Nr.7a BauGB	Bestand	Naturräumliche Haupteinheit sind die Emsmarschen, Untereinheit ist das Rheiderland <sup>15</sup> . Es handelt sich um eine weiträumige, offene strukturarme und wenige beeinträchtigte Marschenlandschaft. Derzeit sind neben der Hoflage auch teilweise Gehölzbestände (auch Ziergehölze) vorhanden, die nicht der ursprünglichen Landschaftsstruktur entsprechen.
	Auswirkung der Planung	Der Abriss der Hofstelle und das Entfernen der Gehölz- und Strauchbestände (Vermeidung vertikaler Strukturen) wird positive Auswirkungen auf das Landschaftsbild zur Folge haben.
	Prognose ohne Planung	Keine Veränderungen.
<b>Wechselwirkungen</b> § 1(6) Nr.7a BauGB	Bestand	Es sind keine besonderen Wechselwirkungen der obigen Schutzgüter erkennbar.
	Auswirkung der Planung	Keine Auswirkungen.
	Prognose ohne Planung	Keine Veränderungen.
<b>Biologische Vielfalt</b> § 1(6) Nr.7a BauGB	Bestand	Insbesondere im Umfeld ist mit einem umfangreichen Brut-, Gast- und Zugvogelschutz eine hohe und besondere biologische Vielfalt vorhanden.
	Auswirkung der Planung	Die Renaturierung der Hofstelle soll die Biodiversität weiter verbessern.
	Prognose ohne Planung	Keine erhebliche Veränderung, jedoch auch keine Verbesserung.
<b>Erhaltungsziele/ Natura 2000</b> § 1(6) Nr.7b BauGB	Bestand	Die aufgelassene Hofstelle liegt innerhalb eines Natura 2000 Gebietes (EU-Vogelschutz, siehe auch Punkt 1).
	Auswirkung der Planung	Die Rückführung des Areals in den offenen Natur- und Landschaftsraum und die Angleichung an die früheren naturschutzfachlichen Strukturen wird durchweg positive Auswirkungen für das Gesamtgebiet haben.
	Prognose ohne Planung	Keine Verbesserungen zu erwarten.
<b>Mensch</b> § 1(6) Nr.7c BauGB	Bestand	Die Hofstelle ist aufgelassen, wird nicht bewohnt.
	Auswirkung der Planung	Keine Auswirkungen.
	Prognose ohne Planung	Keine wesentlichen Veränderungen.

**Kultur / Sachgüter**  
§ 1(6) Nr.7d BauGB

Bestand	<b>Kultur- und Sachgüter:</b> Im Plangebiet selbst oder direkt angrenzend befinden sich keine Kulturgüter von besonderer Bedeutung <sup>16</sup> . <b>Archäologische Bodendenkmale:</b> Wurden bislang im Gebiet oder in näherer Umgebung nicht gefunden, sie sind nach bisherigem Kenntnisstand dort auch nicht zu erwarten.
Auswirkung der Planung	Keine Auswirkungen.
Prognose ohne Planung	Keine Veränderung.

**Vermeidung von Abfällen**  
§ 1(6) Nr.7e BauGB

Bestand	Die Hofstelle besteht aus unterschiedlichsten Baustoffen (regelmäßig asbesthaltige Baustoffe, ölhaltige Behältnisse, Teerpappe, Altholz, Sperrmüll, landwirtschaftliche Maschinen, Melkstand, Güllebehälter).
Auswirkung der Planung	Für den sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern kommt das entsprechende Fachrecht zur Anwendung. Die beim Abbruch des Hofgebäudes entstehenden Bauabfälle werden entsprechend den vorherrschenden Regelungen in die unterschiedlichen Abfallarten aufgeteilt. Verwertbare Bauabfälle werden in Bauschuttzubereitungsanlagen aufbereitet und damit ggfs. wiederverwendet. Als Maßstab für die Beurteilung der Schadlosigkeit der Verwertung im Sinne von § 5 Abs. 3 KrW-/AbfG gilt die überarbeitete Mitteilung 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln" der Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA). Generell gilt, dass alle Abfälle nach den Regelungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) ordnungsgemäß und schadlos verwertet werden. Nicht verwertbare Bauabfälle sind nur in dafür zugelassenen Deponien zu beseitigen, die flächendeckend in Niedersachsen zur Verfügung stehen. (Siehe hierzu auch die Abschlussdokumentation der Abrissarbeiten).
Prognose ohne Planung	Keine Veränderung.

**Nutzung regener. Energie**  
§ 1(6) Nr.7f BauGB

Bestand	Der vorhandene ältere Gebäudebestand entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen an eine effiziente Energienutzung und Energiekreisläufe.
Auswirkung der Planung	Der Abriss des Gebäudes und die Rückführung des Geländes in Natur und Landschaft hat keine Auswirkungen auf die Nutzung regenerativer Energie.
Prognose ohne Planung	Keine Veränderung.

**Erhaltung Luftqualität**  
§ 1(6) Nr.7h BauGB

Bestand	Der aufgelassene Gebäudebestand und die möglichen Betriebsformen der Landwirtschaft wirken nicht in erheblicher Weise auf die Luftqualität.
Auswirkung der Planung	Die Rückführung des Areals in den natürlichen offenen Landschaftsraum lässt eher positive Effekte für die Erhaltung der örtlichen Luftqualität erwarten.
Prognose ohne Planung	Keine Veränderung.

**Wechselwirkungen zw. den Belangen**  
§ 1(6) Nr. 7i BauGB

Bestand	Je stärker die Hofstelle verfällt und sich das Areal als Brache entwickelt, umso gefährdeter ist im näheren Umgebungsbereich der Wiesenvogelschutz.
Auswirkung der Planung	Positive Auswirkungen.
Prognose ohne Planung	Verschlechterung.

**Risiko für Unfälle und Katastrophen**  
§ 1(6) Nr. 7j BauGB

Bestand	Der Bestand (aufgelassene Hofstelle) führen nicht zu besonderen Risiken für Unfälle und Katastrophen.
Auswirkung der Planung	Keine erhöhten Risiken.
Prognose ohne Planung	Keine Veränderung.

**Zusammenfassung**

Es sind in Summe erhebliche Verbesserungen insbesondere für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere (Wiesenvögel) und Boden zu erwarten. Ohne Rückbau der aufgelassenen Hofstelle wäre ggf. zukünftig mit weiteren Verschlechterungen für den umliegend geplanten Wiesenvogelschutz zu rechnen.

Abb. 5 Zusammenfassende Übersicht über die Umweltauswirkungen der Planung

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	-	-
Pflanzen	Verbesserungen durch Renaturierung, standortgerechter Grünlandbewuchs und extensive Bewirtschaftung	●●
Tiere	Verbesserungen des Wiesenvogelschutzes	●●
Boden	Verbesserung der Bodenfunktionen am Standort, Bewuchs, Versickerung	●●
Wasser	Verbesserungen durch Herstellung des natürlichen Bodengefüges	●
Klima / Luft	Keine erheblichen Auswirkungen auf das örtliche Klima.	-
Landschaftsbild / Ortsbild	Verbesserungen für das Landschaftsbild	●
Kultur- / Sachgüter	Keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	-
Wechselwirkungen	Keine relevanten Wechselwirkungen zwischen den Werten und Funktionen der Schutzgüter	-

Negativ: ○○○ sehr erheblich / ○○ erheblich / ○ wenig erheblich / - nicht erheblich  
 Positiv: ●● deutliche Verbesserung / ●● Verbesserung / ● geringe Verbesserung

**2.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen**  
(Anlage 1- Nr. 2 c BauGB)

**Vermeidung**

Planerisches Ziel der Gemeinde ist der Rückbau einer Hofanlage und die Renaturierung des Areals. Eine grundsätzliche Vermeidung dieser Entwicklungsmaßnahmen ist nicht zielführend und wird deshalb nicht angestrebt.

**Minimierung**

Nachfolgende Maßnahmen im Plangebiet können die Umweltwirkungen der Planung für die einzelnen Schutzgüter weiter verbessern:

Abb. 6 Übersicht über zusätzliche Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut	Minimierungsmaßnahmen im Sinne einer weiteren Verbesserung
Mensch	Keine.
Pflanzen	- Überführung der renaturierten Grünlandfläche in die Pflegemaßnahmen des Kompensationsflächenpools Marienchor.
Tiere	- Überführung der renaturierten Grünlandfläche in die Pflegemaßnahmen des Kompensationsflächenpools Marienchor, Verhinderung von Rückzugsräumen für Prädatoren und damit weitere Sicherung des umgebenden Wiesenvogelschutzes.
Boden	- Hinsichtlich des Umganges mit sulfatsauren Böden ist ggf. eine Fachbegleitung während der Abrissmaßnahme sinnvoll, die den pH-Wert des Bodens bestimmt, Drainagewasser untersucht und bei ersten Anzeichen ggf. geeignete Vorsorgemaßnahmen ergreift (z.B. Beschleunigung des Rückbauablaufs in den betroffenen Bodenschichten, Profilierung für möglichst geringe Oberflächen, Rückverfüllung). Auch eine Nachsorge der betroffenen Böden durch z.B. Kalken schnelle Ansaat etc. ist bei Bedarf von der Fachbegleitung zu veranlassen. Wie bei allen Bauvorhaben in entsprechenden Bereichen kann damit sichergestellt werden, dass die Rekultivierung die erforderlichen Standards einhält. - Bauschutt wird verlässlich von entsprechend zertifizierten Unternehmen begutachtet und entsorgt. Dies kann im Rahmen der

	konkreten Leistungsausschreibung durch die Gemeinde berücksichtigt werden.
Wasser	Keine.
Klima / Luft	Keine.
Kultur- / Sachgüter	Keine.

Ausgleich / Ersatz  
(extern)

Die Planung löst insgesamt keinerlei nachteilige Umweltwirkungen aus, sondern die Planung führt zu positiven Veränderungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Rechnerisch ist bei Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen ein Plus von rd. 111.600 Wertpunkten möglich. Diese Wertpunkte werden Teil des Kompensationsflächenpools Wynhamsterkolk der Gemeinde Bunde und werden für Eingriffe in den Naturhaushalt an anderer Stelle des Gemeindegebietes genutzt.

### 2.3 Planungsalternativen (Anlage 1- Nr. 2 d BauGB)

Es ist keine Planungsalternative denkbar, denn es ist das wesentliche Planziel durch den Rückbau einer aufgelassenen Hofstelle die weitere Sicherung und Aufwertung des vorhandenen hochwertigen Naturraumes zu erreichen. Sonstige rückbaufähige Gebäude im Bereich von Wynhamsterkolk und inmitten des Kompensationsflächenpools Marienchor sind nicht bekannt.

### 2.4 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen (Anlage 1- Nr. 2 e BauGB)

Es liegen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen vor.

## 3 Zusätzliche Angaben

(§ 2 (4) BauGB, Anlage 1 - Nr. 3)

### 3.1 Hinweise auf fehlende Kenntnisse (Anlage 1 - Nr. 3 a BauGB)

Prüfverfahren und  
Kenntnislage

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

### 3.2 Maßnahmen zur Überwachung (Anlage 1 - Nr. 3 b BauGB)

Für den Kompensationsflächenpool Marienchor (A31 / A280) bestehen seitens der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr zeitweise Pflege- und Kompensationskontrollen, die im vorliegenden Planfall ausreichend sind. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) durch die Gemeinde Bunde sind deshalb nicht erforderlich. Die Gemeinde Bunde kann nach Umsetzung des ordnungsgemäßen Abrisses der Hofstelle und der Überführung in eine extensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Fläche davon ausgehen, dass sich die naturschutzfachlichen Wertigkeiten herausbilden und keine sonstigen Überprüfungen mehr erforderlich sind.

### 3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung (Anlage 1 - Nr. 3 c BauGB)

Mit den städtebaulichen Zielen der 35. Änderung des Flächennutzungsplans werden positive Umweltwirkungen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ausgelöst. Durch den Rückbau einer aufgelassenen Hofstelle werden Aufwertungen insbesondere für die Avifauna (Gast, Brut und Zugvögel) erreicht. Damit wird der vorhandene Kompensationsflächenpool „Marienchor“ in besonderem Maße in einem Teilbereich gesichert und funktional aufgewertet. Der typische offene

Landschaftscharakter mit weiträumigen Grünlandflächen wird verbessert, das ursprüngliche Landschaftsbild wird wiederhergestellt.

Das mit der Maßnahme verbundene Aufwertungspotential kann die Gemeinde Bunde für Eingriffe an andere Stelle in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zukünftig berücksichtigen (neuer Kompensationsflächenpool Bunde).

### 3.4 Referenzliste der Informationsquellen (Anlage 1 - Nr. 3 d BauGB)

Es wurden folgende Informationsquellen genutzt:

- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, Umweltkarten Niedersachsen, Fachkarten Natur sowie Hydrologie
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, NIBIS Kartenserver
- Überprüfung des Vorkommens der Schleiereule an der Hofstelle „Wynhamsterkolk“ in Bunde (Landkreis Leer) unter Berücksichtigung weiterer geschützter Arten, erstellt durch BIOS, Norderney, 2016
- Kompensationsmaßnahme Marienchor im Zuge der A 31/ A 280, Abschlussbericht zur Pflege- und Funktionskontrolle (Avifauna und Vegetation), erstellt durch TEWES, Hatten Sandkrug Mai 2013
- Rückbau Hofstelle Lösing in Bunde, Rückbaubegleitung, Abschlussdokumentation, Text- und Anlagenband, Westoverledingen, den 02. September 2021, Projekt G16-33, erstellt durch Graalman GmbH, Westoverledingen

## C ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

Ziele der Planaufstellung

Durch den Rückbau einer Hofstelle und die Wiederherstellung des natürlichen Bodengefüges soll der umliegende große Naturraum weiter aufgewertet werden. Ziel der Gemeinde ist es, mit dieser Rückbaumaßnahme und der damit verbundenen naturräumlichen Aufwertung, zukünftige mögliche Eingriffe an anderer Stelle im Gemeindegebiet auszugleichen (naturschutzfachlicher Flächenpool).

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung

Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Dezember 2017 durchgeführt. Stellungnahmen zu den Planzielen wurden nicht abgegeben.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (November /Dezember 2017) wurden keine Eingaben gemacht, die das Planungsziel grundsätzlich infrage gestellt hätten. Alle Eingaben hatten detaillierten Charakter und konnten abschließend abgewogen bzw. in die Planunterlagen eingearbeitet werden. Für die Änderung des Flächennutzungsplans ergab sich kein Anpassungsbedarf.

Ergebnisse der Beteiligung der Behörden

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden wurden zwei Hinweise auf redaktionelle Änderungen (Biotope und Kartiergrundlage) im Umweltbericht gegeben, die berücksichtigt wurden. Seitens des Landkreises wurde aus boden- und abfallrechtlicher Sicht auf die noch ausstehende Abschlussdokumentation der Abrissarbeiten hingewiesen. Die Dokumentation, dass ein fachgerechter Rückbau der Hofstelle und eine fachgerechte Rekultivierung der Fläche mit einer Herstellung der Bodenfunktion erfolgt ist, wurde dem Landkreis dann vorgelegt.

Ergebnis der Offenlegung und erneuten Beteiligung der Behörden

Anschließend (Abschluss der erforderlichen fachgerechten Dokumentation) wurde zur verfahrensmäßigen Absicherung die Planung nach § 3 Abs. 2 im Zeitraum vom 17.04.2023 bis zum 16.05.2023 öffentlich ausgelegt und die Träger öffentlicher Belange erneut gehört. Es ergab sich ein Hinweis auf eine redaktionelle Unstimmigkeit der zu veranschlagenden Wertepunkte für den Flächenpool, der redaktionell korrigiert wurde. Weitere Änderungen waren nicht erforderlich.

Gesamtergebnis der Abwägung

Die Planung kann mit den untersuchten Belangen zum Ausgleich gebracht werden. In der Summe entsteht eine naturschutzfachlich verbesserte und aufgewertete Situation eines größeren Landschafts- und Naturraumes. Die Planung ist damit möglich.

Verfahren

Das Verfahren wurde durch Beschluss vom 21.06.2017 eingeleitet. Nach der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte der ordnungsgemäße, fachgerechte Abriss des Bestandsgebäudes und die Rekultivierung nach den erforderlichen Umweltstandards. Eine gemeinsame Abnahme mit dem Landkreis erfolgte am 09.05.2019. Eine Abschlussdokumentation liegt vor.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) erfolgte vom 14.05.2021 bis zu 22.05.2021. Im Zeitraum vom 17.04.2023 bis zum 16.05.2023 erfolgte eine erneute Beteiligung.

Der Feststellungsbeschluss für die 35. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 25.05.2023 gefasst.

Bunde, den 30.05.2023

HAT VORGELEGEN  
Leer, den 15.06.23  
LANDKREIS LEER  
Der Landrat  
Amt für Planung und Naturschutz  
Im Auftrag  
Welsanott

Bürgermeister