

Gemeinde Bunde

Landkreis Leer



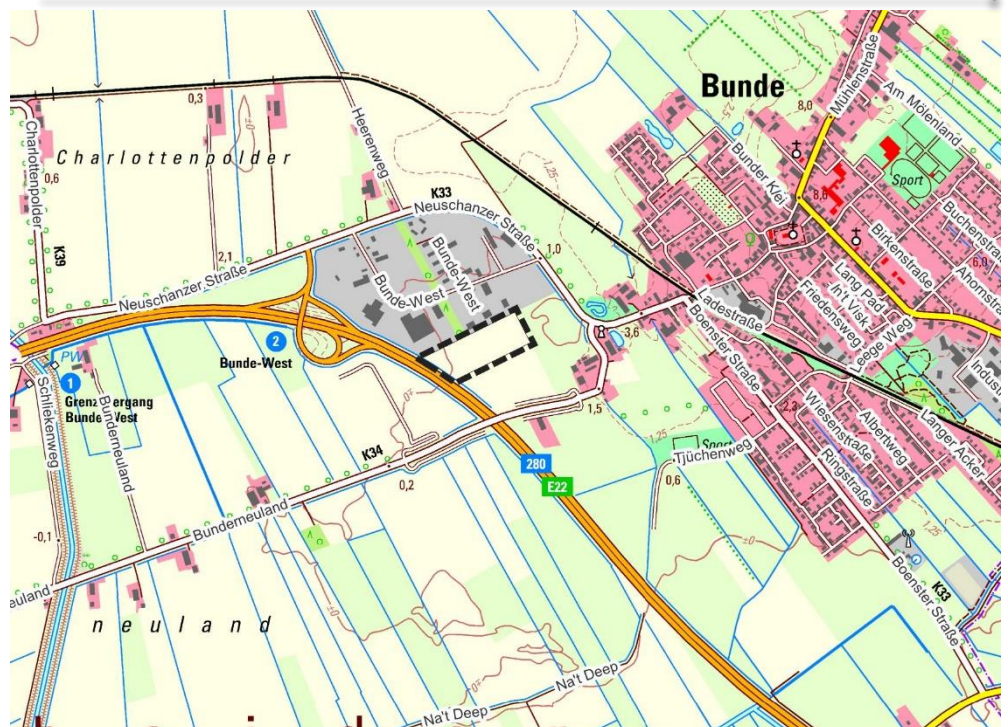
Begründung

34. Änderung des Flächennutzungsplans

im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zum

Bebauungsplan Nr. 02.42

„Erweiterung Gewerbegebiet Bunde-West“, Ortschaft Bunde



© GeoBasis-DE/LGLN (2024), CC-BY 4.0, Daten geändert

Unterlage für die Veröffentlichung zur Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)
sowie der Träger der öffentlichen Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Entwurf
08/2026

Im Auftrag:



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

1	Anlass / Ziel der Planung	2
2	Planungsgrundlagen	3
3	Planziele / Abwägung der Belange	5
3.1	Belange des Immissionsschutzes / der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	7
3.2	Belange der Wohnbedürfnisse / der Eigentumsbildung / stabiler Bewohnerstrukturen	9
3.3	Belange sozialer, kultureller Bedürfnisse / Belange von Sport, Erholung, Freizeit	9
3.4	Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung von Ortsteilen / von zentralen Versorgungsbereichen	10
3.5	Belange der Baukultur / des Denkmalschutzes / des Ortsbildes	10
3.6	Belange von Kirchen / von Religionsgemeinschaften	11
3.7	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter)	11
3.8	Belange des Klimaschutzes / der Anpassung an den Klimawandel	17
3.9	Belange der Wirtschaft / der Landwirtschaft / der Forstwirtschaft / der sozialen Infrastruktur / der technischen Ver- und Entsorgung / der Rohstoffwirtschaft	17
3.10	Belange des Verkehrs	18
3.11	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes	19
3.12	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	20
3.13	Belange der Wasserwirtschaft / des Hochwasserschutzes	20
3.14	Belange von Flüchtlingen / von Asylsuchenden	21
3.15	Belange der Versorgung mit Grünflächen / Freiflächen	21
4	Inhalte der Planänderung	22
5	Städtebauliche Übersichtsdaten / Verfahren	22

BEGRÜNDUNG

1 Anlass / Ziel der Planung

Anlass

Die Gemeinde Bunde unterhält im Westen des Gemeindegebiets, angrenzend an die Autobahn A280, das Gewerbegebiet Bunde-West. Da sich dessen Flächen weitgehend in baulicher Nutzung befinden, für einen Bestandsbetrieb ein konkreter Erweiterungsbedarf und auch allgemein eine weitere Flächennachfrage nach Gewerbegrundstücken besteht, soll das Gebiet vergrößert werden. Hierzu soll, südlich an den Bestand angrenzend, ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Ziel

Ziel der Gemeinde ist es, das Gewerbegebiet Bunde-West zu erweitern. Hierzu soll auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung eine gewerbliche Baufläche (G) dargestellt werden.

Planerfordernis

Bislang ist das Areal als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Es besteht kein verbindliches Baurecht in Form eines Bebauungsplans. Das Plangebiet ist dem planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen. Zur Umsetzung der Planungsziele soll aus diesem Grund die 34. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 02.42 erfolgen.

2 Planungsgrundlagen

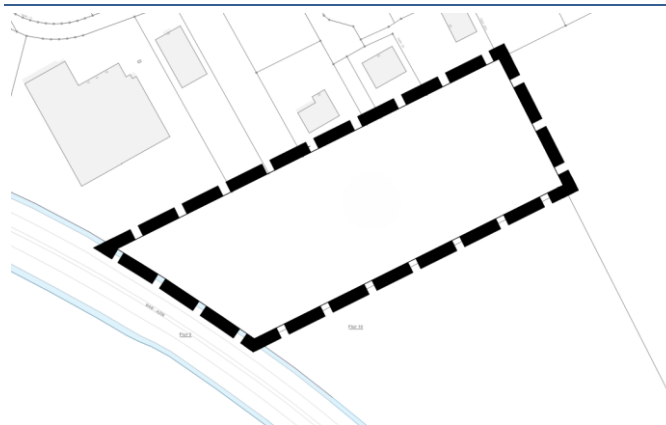
Aufstellungs- beschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat am die 34. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 02.42 „Erweiterung Gewerbegebiet Bunde-West“, Ortschaft Bunde beschlossen.

Lage / Größe

Das Plangebiet liegt im Westen des Gemeindegebiets. Es grenzt südlich an das bestehende Gewerbegebiet „Bunde-West“ an und wird im Westen von der Autobahn A280 begrenzt. Der Änderungsbereich ist etwa 42.230 m² groß.

Abb. 1 Abgrenzung des Änderungsbereichs



© GeoBasis-DE/LGLN (2024), CC-BY 4.0, Daten geändert

Die räumliche Abgrenzung wird kartographisch durch die Planzeichnung der FNP-Änderung im Maßstab 1:5.000 bestimmt.

• Übergeordnete Planungen

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/Entwurfssfassung der Neuaufstellung 06/2024 für den Landkreis Leer festgelegt.

Land (LROP)

Das **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)**¹ führt aus, dass Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen sollen (1.1-02). In allen Teilräumen soll eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden (1.1-05). Diesen sowie den weiteren, übergeordneten Zielen und Grundsätzen der Raumordnung wird mit der Planung entsprochen bzw. stehen diese dem Planvorhaben nicht entgegen.

1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP), in der Fassung der Neubekanntmachung vom 26. September 2017, Ziele 1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur

Abb. 1 Auszug aus dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (2017)



Für den Änderungsbereich werden keine besonderen landesraumordnerischen Ziele formuliert (weiße Fläche).

Kreis (RROP)

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Leer²** bestimmt raumordnerische Ziele und Grundsätze.

Das Gewerbegebiet Bunde-West ist als **Vorranggebiet für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten** ausgewiesen (A). Das RROP führt übereinstimmend mit den Vorgaben des LROP aus, dass Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landkreises zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen sollen. U. a. sollen dabei als wesentliche Punkte die Realisierung einer modernen Wirtschaftsregion und die Nutzung regionaler Wirtschaftspotentiale berücksichtigt werden. Ebenfalls wird ausgeführt, dass in ausreichendem Maße geeignete Industrie- und Gewerbeflächen insbesondere an verkehrsgünstigen Standorten vorgehalten werden sollen (1.1-06). Dem wird mit der Planung des Gebiets in Autobahnnähe, angrenzend an ein bestehendes Gewerbegebiet und in deutlichem Abstand zu festgesetzten Wohngebieten, entsprochen.

Im RROP von 2006 lag der Änderungsbereich in einem sehr großflächigen **Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft** aufgrund besonderer Funktionen sowie aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials. Diese Ausweisung ist in der neuen Fassung des RROPs 2024 (gültig seit Januar 2025) nicht mehr enthalten, sondern nur noch auf Flächen westlich der Autobahn begrenzt. Der Verlust an Flächen für die Landwirtschaft infolge der Planung ist in Betrachtung der insgesamt ausgewiesenen Fläche als gering einzustufen.

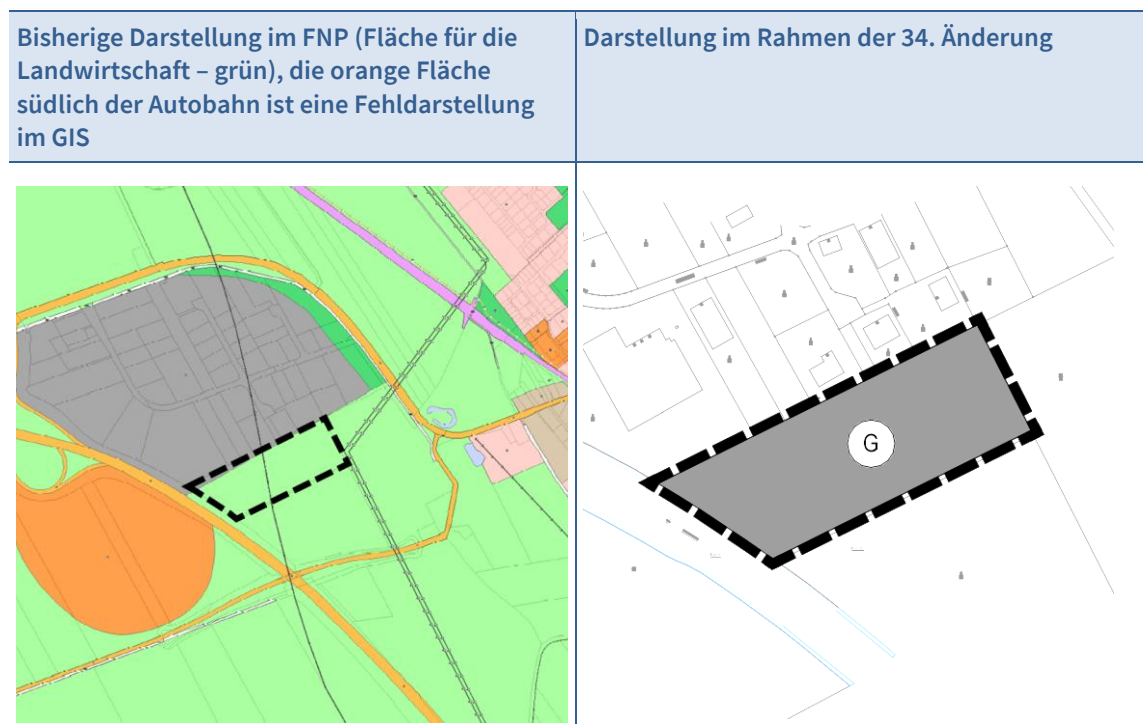
Die **Autobahn** sowie die nordöstlich des Bestands-Gewerbegebiets verlaufende *Neuschanzer Straße* sind als **regional bedeutsame Verkehrswege** ausgewiesen. Die erforderlichen Abstände zur Autobahn (Bauverbotszone) werden eingehalten, die Baubeschränkungszone wird nachrichtlich in den Plan übernommen (siehe Kapitel 3.10).

Östlich des Gebiets ist der Verlauf mehrerer **Rohrfernleitungen für Gas** dargestellt. Nach Auskunft des Leitungsbetreibers verlaufen diese vollständig außerhalb des Gebiets, so dass keine Betroffenheit besteht (siehe Kapitel 3.9).

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** der Gemeinde stellt den Änderungsbereich aktuell als Fläche für die Landwirtschaft dar. Mit der im Parallelverfahren vorgenommenen 34. Änderung soll eine Änderung in gewerbliche Baufläche erfolgen, um den städtebaulichen Zielen der Gemeinde zu entsprechen. Das angrenzende Gewerbegebiet ist bereits heute entsprechend dargestellt.

Flächen-
nutzungsplan

Abb. 2 Darstellung im gemeindlichen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Bunde



Prüfung
alternativer
Standorte

Innerhalb des Gemeindegebiets bestehen für die Gemeinde keine alternativen Flächen, die für die Umsetzung des Vorhabens in Betracht kommen. Die Gemeinde verfügt nicht über brachgefallene oder anders aufgegebene Standorte, die für eine Nachnutzung oder Konversion herangezogen werden können. Eine Wiedernutzbarmachung von Flächen, insbesondere zur Vermeidung neuer und erstmaliger Flächeninanspruchnahme, ist nicht möglich.

Bunde verfügt über zwei etablierte Gewerbestandorte. Neben dem Gewerbegebiet *Bunde-West* handelt es sich um die innerörtlich gelegenen Gebiete um die *Industriestraße / Am Katjedeep*. Dieser Standort ist vollständig bebaut und in Nutzung. Umliegende Flächen können nicht für eine Erweiterung herangezogen werden, da das Gebiet allseitig von Wohnbaulagen umgeben ist. Aus diesem Grund stellt auch eine weitere Nutzungsintensivierung keine Möglichkeit für die Weiterentwicklung an diesem Standort da.

Der Standort *Bunde-West*, an den die neue gewerbliche Baufläche unmittelbar anknüpft, kann nur in Richtung Süden entsprechend der vorliegenden Planung erweitert werden. Nach Norden und Osten ist das bestehende Gewerbegebiet durch die K 33 eingefasst, nach Westen begrenzt die Autobahn A 280 das Areal.

Die Erschließung eines vollständig neuen Gewerbestandorts ist nicht Ziel der Gemeinde und stellt keine Standortalternative dar. Dies wäre immer mit einem hohen Erschließungsaufwand verbunden, löst neue Emissionen und Störungen an bisher nicht bzw. nur wenig belasteten Bereichen aus und könnte auch nur in einer verkehrlich ungünstigeren Lage (fehlende Autobahnnähe) erfolgen.

3 Planziele / Abwägung der Belange

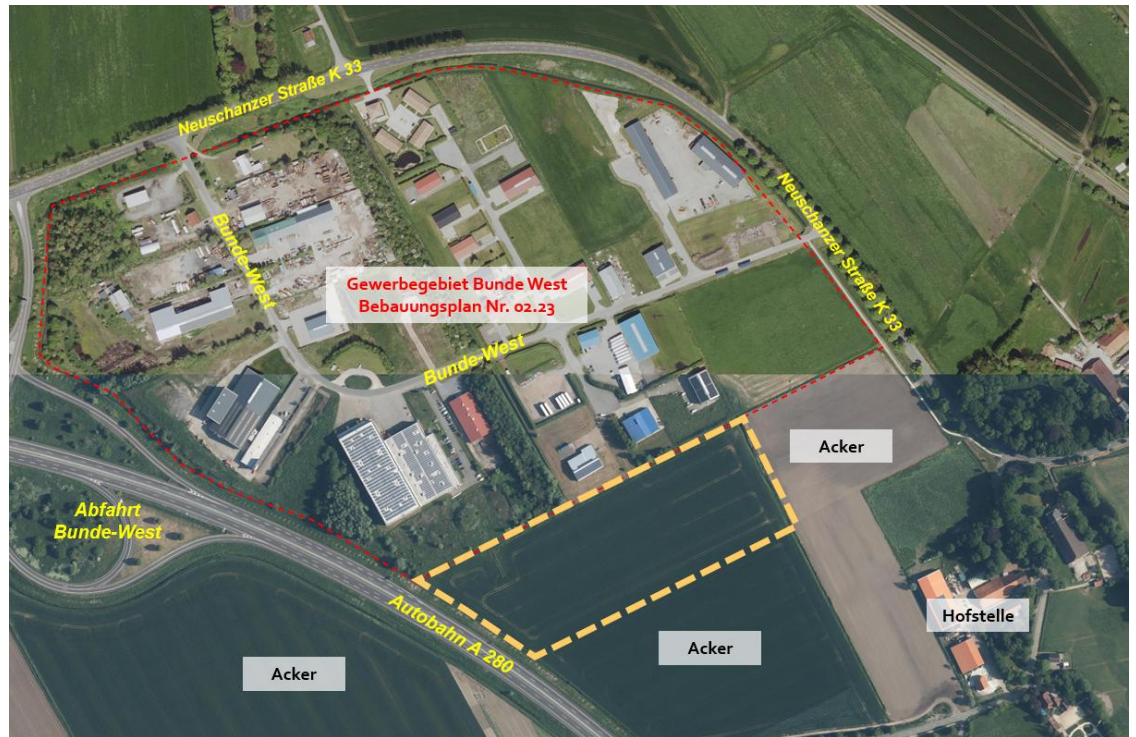
Bestand

Der Änderungsbereich ist derzeit unbebaut. Er stellt sich als Ackerfläche dar, die an das bestehende Gewerbegebiet angrenzt. Das Areal ist aktuell dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen.

Im Norden liegen weitgehend bebauten gewerblichen Bauflächen des Gewerbegebiets *Bunde-West*. Es besteht eine freigehaltene Wegeparzelle, über die aktuell die Ackerflächen des

Plangebiets angefahren werden können. Im Westen begrenzt die Autobahn A280 den Änderungsbereich. In Richtung Süden und Osten grenzen weitere landwirtschaftliche Flächen an den Änderungsbereich an. Südöstlich befindet sich in einiger Entfernung eine Hofstelle.

Abb. 3 Bestand und Umgebungsnutzung



LGLN (2024), CC-BY 4.0, Daten ergänzt

Planung

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** der Gemeinde stellt den Änderungsbereich aktuell als Fläche für die Landwirtschaft dar. Mit der vorliegenden 34. Änderung wird er den aktuellen städtebaulichen Zielen der Gemeinde angepasst und dafür zukünftig als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.

Berührte Belange

Bei der Änderung von Flächennutzungsplänen 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 34. Änderung des FNP

Rechtsgrundlage	Belange	Abwägungsrelevanz
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	Belange des Immissionsschutzes / der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB	Belange der Wohnbedürfnisse / der Eigentumsverhältnisse / der Schaffung stabiler Bewohnerstrukturen	nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB	Belange sozialer, kultureller Bedürfnisse / Belange von Sport, Erholung, Freizeit	nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB	Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung 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
§ 1a Abs. 5 BauGB	Belange des Klimaschutzes / der Anpassung an den Klimawandel	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft / der Landwirtschaft / der Forstwirtschaft / der sozialen, technischen Versorgung / der Rohstoffwirtschaft	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	X

§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB	Belange der Verteidigung / des Zivilschutzes	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB	Belange der Wasserwirtschaft / des Hochwasserschutzes	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 die Erweiterung des Gewerbegebiets *Bunde-West* vor. Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ist daher in der Abwägung zu berücksichtigen, ob Hinweise darauf vorliegen, dass in Folge der Planung Emissionen entstehen können, die die gesunden Wohnverhältnisse der umliegenden Wohnnutzungen gefährden, oder ob in solchem Maße Immissionen auf das Gebiet einwirken, dass dies einer verträglichen Nutzung entgegensteht.

Emissionen

Gewerbegebiete können typischerweise Quelle für Lärmemissionen (Gewerbelärm) sein, die störend auf umliegende Nutzungen einwirken können.

Das Gebiet befindet sich nicht in unmittelbarer Nachbarschaft zu im FNP dargestellten Wohnbauflächen bzw. planungsrechtlich gesicherten Wohngebieten. Die nächstgelegenen Nutzungen sind als Einzelwohnlagen im Außenbereich zu bewerten, die hinsichtlich ihrer Störungsempfindlichkeit in der Regel wie Mischgebiete bewertet werden. Ein Nebeneinander von Mischgebieten und Gewerbenutzungen kann üblicherweise verträglich organisiert werden. Der in § 50 BImSchG vorgegebene Trennungsgrundsatz ist damit grundlegend berücksichtigt.

Es wurde eine schalltechnische Untersuchung³ erstellt. Diese überprüft, ob sich durch das geplante Gewerbegebiet unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen (benachbartes Gewerbegebiet, Windenergieanlagen) erhebliche Auswirkungen auf die umliegenden schützenswerten Nutzungen ergeben. Ebenfalls wurde überprüft, ob die westlich gelegene Autobahn in erheblichem Maße störend auf das Plangebiet (insb. die zulässigen betriebsbezogenen Wohnnutzungen) einwirkt.

Gewerbelärm – Die schalltechnische Untersuchung zieht zur schalltechnischen Beurteilung der Erheblichkeit des Gewerbelärms die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm (Gewerbe) heran. Demnach gelten

- für Dorf- und Mischgebiete (MD/MI) tags (06:00-22:00 Uhr) 60 dB(A) / nachts (22:00-06:00 Uhr) 45 dB(A),
- für allgemeine Wohngebiete (WA) tags 55 dB(A) / nachts 40 dB(A).

Als relevante Immissionsorte wurden die dem Plangebiet nächstgelegenen Wohngebäude (*Bundeneuland 2A / Neuschanner Straße 51*, Schutzanspruch MD/MI) sowie zwei Punkte am östlich gelegenen Siedlungsrand der Gemeinde (*Tjüchenring 28 / Dollartstraße 5*, Schutzanspruch WA) angesetzt.

Der Gewerbelärm der geplanten Gewerbegebiete wurde rechnerisch flächenhaft auf allen Planflächen mit folgenden gewerbegebietstypischen Werten angesetzt:

- Tag: 67,5 dB(A) / Nacht: 52,5 dB(A) (Schallemissionskontingent FSP).

Die daraus entstehenden Auswirkungen auf die Immissionsorte wurden überprüft. Die Berechnung zeigt, dass die zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbelärm an

3 Ingenieurbüro für Energietechnik und Lärmschutz IEL – Schalltechnische Stellungnahme im Rahmen der Bauleitplanung für die Aufstellung des B-Planes Nr. 02.42 „Erweiterung Gewerbegebiet Bunde-West“, Gemeinde Bunde, Bericht-Nr.: 5380-25-L1, 26.06.2025

allen Immissionspunkten um mehr als 10 dB(A) unterschritten werden. Die Untersuchung kommt so zu der Beurteilung, dass die neu geplanten Flächen nicht zu schädlichen Umwelteinwirkungen in der bewohnten Nachbarschaft beitragen. Gemäß TA-Lärm Nr. 2.2 befinden sich alle Immissionsorte damit auch außerhalb des Einwirkungsbereichs der neu geplanten Gewerbeflächen („Einwirkungsbereich einer Anlage sind die Flächen, in denen die von der Anlage ausgehenden Geräusche einen Beurteilungspegel verursachen, der weniger als 10 dB(A) unter dem für diese Fläche maßgebenden Immissionsrichtwert liegt“). Daher kann eine Betrachtung der Gesamtbelastung entfallen.

Damit ist nachgewiesen, dass eine gewerbliche Nutzung des Areals mit gewerbegebietstypischen Emissionswerten verträglich umsetzbar ist. Im Bebauungsplan kann dies ggf. mittels Festsetzungen näher bestimmt werden. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist dieser Nachweis ausreichend.

Verkehrslärm – Die westlich des Gebiets gelegene Autobahn A 280 stellt aufgrund ihrer Verkehrsstärke und den dort zulässigen Geschwindigkeiten eine relevante Emissionsquelle dar. Gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ gelten im Rahmen der Bauleitplanung für Verkehrslärm folgende Orientierungswerte für Gewerbegebiete (GE):

- Tag (06:00-22:00 Uhr): 65 dB(A) / Nacht (22:00-06:00 Uhr) 55 dB(A).

Auf Grundlage der aktuellsten, vorliegenden Verkehrszahlen (2021) wurde eine Berechnung des einwirkenden Verkehrslärms vorgenommen. Da die Verkehrszahlen vermutlich bedingt durch die zum Erhebungszeitraum vorherrschende Corona-Pandemie und die damit verbundenen Einschränkungen im Grenzverkehr Deutschland-Niederlande seitens der Gutachter als potentiell zu gering eingestuft wurden, wurde der Wert nach oben korrigiert. Zudem wird ein Zuschlag für die anzunehmende Verkehrsentwicklung bis zum Jahr 2040 berücksichtigt. Es werden Geschwindigkeiten von 130 km/h für PKW und 90 km/h für den Schwerlastverkehr angesetzt.

Basierend auf diesen Ausgangswerten kommt die schalltechnische Untersuchung zu dem Ergebnis, dass die zulässigen Orientierungswerte in den Tages- und Nachtzeiträumen teilweise überschritten werden.

Im Flächennutzungsplan können keine Maßnahmen (weder aktiv noch passiv) bestimmt und verbindlich vorgesehen werden. Aus Verkehrslärm resultierende Überschreitungen können jedoch regelmäßig auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung mittels geeigneter Festsetzungen (Freihaltung bestimmter Bereiche, passive Schallschutzmaßnahmen o. ä.) unter die Erheblichkeitsschwelle abgesenkt werden. Sie stellen erfahrungsgemäß keine unüberwindbaren Hindernisse für eine Planung dar und stehen somit der 34. Änderung des Flächennutzungsplans nicht entgegen.

Die Belange des Schallimmissionsschutzes sind, soweit auf Ebene der vorbereitenden Planung möglich, berücksichtigt.

In der Umgebung des Plangebiets befinden sich landwirtschaftliche Betriebe, im einwirkungsrelevanten Umfeld sind jedoch keine Tierhaltungsanlagen, Ställe oder sonstige stark emittierenden Anlagen bekannt, die erhebliche Auswirkungen auf das Gebiet erwarten lassen. Alle Betriebe halten deutliche Abstände zum Änderungsbereich ein. Ein größerer Betrieb westlich des Plangebiets und damit potentiell in Hauptwindrichtung, liegt mehr als 800 m zum Änderungsbereich entfernt.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung wies der Landkreis Leer mit Schreiben vom 04.04.2025 darauf hin, insbesondere auch die östlich des Plangebiets gelegenen Hofstellen im 600 m-Radius um das Plangebiet zu berücksichtigen. Die Landwirtschaftskammer benannte auf Nachfrage insg. 5 Betriebe an den Straßen Bunderneuland und der Neuschanner Straße, die nach Aktenlage als tierhaltende Betriebe vermerkt sind (Adressen liegen vor, aus Gründen des Datenschutzes hier nicht benannt). Die Anzahl der genehmigten Tierplätze liegt der

Landwirtschaftskammer für diese Betriebe nicht vor. Der Landkreis teile auf Nachfrage der Gemeinde mit, dass für die genannten Adressen seit den 1990er Jahren keine Baugenehmigung bzw. keine Genehmigungen mit Angabe zu Tierplätzen gab, so dass auch hier keine Auskünfte getroffen werden können.

Die benannten Betriebe liegen südlich bis östlich des Plangebiets und halten Abstände von minimal 250-470 m ein. Sie liegen außerhalb der Hauptwindrichtung. Auch der Gemeinde sind hier keine jüngeren Entwicklungen (Stallbauten o. ä.) bekannt. Nach Luftbilddauswertung sind keine größeren Stallanlagen, Silageflächen oder sonstige Einrichtungen erkennbar, die auf größere Tierbestände hinweisen. Im Zusammenspiel von fehlender baulicher Ausstattung, der Lage außerhalb der Hauptwindrichtung und der regelmäßig größeren Nähe der Anlagen zu anderen Wohnlagen, insb. zum Ortsrand, erkennt die Gemeinde keine Hinweise darauf, dass hier nennenswerte Emissionen zu erwarten sind, die einer gewerblichen Entwicklung entgegenstehen.

Mit Schreiben vom 10.03.2025 wies die Landwirtschaftskammer im Zuge der frühzeitigen Beteiligung auf einen weiteren, aktiven landwirtschaftlichen Betrieb mit genehmigten Tierplätzen hin, der rund 150 m östlich des Änderungsbereichs gelegen ist. Auf Nachfrage der Gemeinde teilte der Betrieb mit, dass es sich dabei um weniger als 300 Legehennen handle. Bei dieser geringen Zahl, ebenfalls außerhalb der Hauptwindrichtung gelegen, ist in keinem Fall von erheblichen Beeinträchtigungen durch Gerüche, Stäube oder sonstige Emissionen auszugehen.

In der Gesamtbetrachtung sind aufgrund der vergleichsweise hohen Richtwerte für einwirkende Gerüche in Gewerbegebieten nach der TA Luft (im Regelfall bis zu 15% der Jahresstunden bei zulässigen betriebsbezogenen Wohnnutzungen) keine Anzeichen dafür erkennbar, dass das Plangebiet erheblichen Immissionen aus der Landwirtschaft ausgesetzt ist. Die Recherchen der Gemeinde haben keine Hinweise darauf ergeben, dass eine gutachterliche Bewertung der Geruchssituation deutlich abweichende Erkenntnisse erbringt.

Auf Ebene des Flächennutzungsplans ergibt sich kein weiterer Regelungsbedarf. Es sind keine Hinweise auf unüberwindbare Konflikte des Emissionsschutzes erkennbar.

Im Plangebiet wurde eine Untersuchung der Böden auf das mögliche Vorkommen von Schadstoffen und potentiell sulfatsaure Eigenschaften vorgenommen⁴. Dabei wurden keine Feststellungen gemacht, so dass keine Gefahren für den Menschen zu erwarten sind (siehe auch Kapitel 3.7).

Boden-
schadstoffe

3.2 **Belange der Wohnbedürfnisse / der Eigentumsbildung / stabiler Bewohnerstrukturen** § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB

Wohnnutzungen sind innerhalb gewerblicher Bauflächen nicht zulässig und können höchsten aus betrieblichen Gründen (Aufsichts- und Betriebsleiterwohnen) vorgesehen werden. Regelungen hierzu können nur im Bebauungsplan getroffen werden. Die Belange der Wohnbedürfnisse und der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen werden nicht berührt.

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

Die Planung zur Erweiterung des Gewerbebestandsorts *Bunde-West* verfolgt keine sozialen oder kulturellen Ziele. Auch die Belange von Sport, Erholung und Freizeit werden nicht direkt

⁴ Rasteder Erdbaulabor GmbH und Co. KG: Geotechnischer Bericht Erweiterung Gewerbegebiet „Bunde-West“, Projekt-Nr. 25.192, 23.05.2025 / Böker und Partner: Erweiterung des Gewerbegebiet Bunde-West, Abfallrechtliche und bodenschutzrechtliche OU Stellungnahme, 17.06.2025

berührt. Im Bebauungsplan kann je nach getroffener Gebietsfestsetzung näher bestimmt werden, ob bzw. in welchem Umfang entsprechende Anlagen (ausnahmsweise) zulässig sind.

3.4 Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung von Ortsteilen / von zentralen Versorgungsbereichen

§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB

Der Gewerbestandort Bunde-West ist langjährig etabliert und stellt einen wesentlichen Teil der gewerblichen Bauflächen der Gemeinde. Die Grundstücke sind jedoch überwiegend in Nutzung. Es kann nicht für alle Anfragen Bauland angeboten und für einzelne Betriebe auch keine Erweiterungsflächen vorgehalten werden.

Aus diesem Grund strebt die Gemeinde die Erweiterung des Gewerbestandorts an. Südlich an den Bestand angrenzend sollen neue Bauflächen planungsrechtlich erschlossen werden, um sowohl Erweiterungen als auch Neuansiedlungen zu ermöglichen. Das Gewerbegebiet Bunde-West wird so bedarfsorientiert weiterentwickelt.

Im Flächennutzungsplan können dabei keine kleinteiligen Aussagen über zulässige Nutzungen oder die Ausgestaltung baulicher Anlagen getroffen werden. Die Darstellung gewerblicher Bauflächen entspricht der Darstellung des Nachbargebiets und ermöglicht alle gewerbetypischen Entwicklungen. Die Weiterentwicklung des Gewerbestandorts Bunde-West kann im nachgelagerten Bebauungsplan verträglich auf die vorhandenen Strukturen abgestimmt oder auch darüber hinaus angepasst werden. Die Belange sind in der vorbereitenden Bauleitplanung berücksichtigt.

3.5 Belange der Baukultur / des Denkmalschutzes / des Ortsbildes

§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB

Baukultur/
Ortsbild

Die nördlich des Änderungsbereich vorhandene Bebauung ist klar durch ihre gewerbliche Nutzung geprägt und zeichnet sich durch gewerbetypische Baukörper (Hallen, größere Gebäude, Freiflächennutzungen für Lager- und Logistikzwecke) aus. Die Darstellung gewerblicher Bauflächen lässt eine Fortführung in diesem Stil erwarten, der Flächennutzungsplan kann hierzu jedoch keine verbindlichen Festsetzungen (z. B. zum Maß der baulichen Nutzung) treffen. Dies ist nur im parallel erstellten Bebauungsplan möglich. Es ist aufgrund der identischen Art der Nutzung nicht von Entwicklungen auszugehen, die sich erheblich negativ auf das Ortsbild auswirken. Es liegen keine besonders empfindlichen Siedlungsteile im Umfeld, die von einer Fortführung einer gewerblichen Bebauung erheblich beeinträchtigt werden könnten.

Denkmalschutz

Der Änderungsbereich ist unbebaut, so dass sich in diesem keine Baudenkmale befinden.

In der Umgebung des Plangebiets befinden sich drei Gulfhäuser, die als Baudenkmale dem Denkmalschutz unterliegen. Sie liegen östlich und südlich des Änderungsbereichs an der *Neuschanzer Straße* bzw. an der Straße *Bunderneuland*. Zum Teil gehören die Gartenanlagen mit zum Baudenkmal. Sie liegen in solcher Entfernung zum Änderungsbereich, dass keine unabwendbaren erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Archäologischer
Denkmalschutz

Mit Schreiben vom 27.03.2025 teilte die Ostfriesische Landschaft mit, dass gegen das Vorhaben aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege Bedenken bestehen. Die Fläche liegt in unmittelbarer Nähe zu einer mittelalterlichen Fundstelle. Daher besteht auch für das Plangebiet der Verdacht, dass noch im Boden erhaltene Denkmalsubstanz vorliegt. Aus diesem Grund wird eine frühzeitige Prospektion vorgeschlagen.

Die Gemeinde hat eine solche Untersuchung durchführen lassen. Es wurden zwei Suchschnitte und fünf Sondagen angelegt. Folgende Ergebnisse wurden protokolliert

(Ostfriesische Landschaft: Projektbericht, Akt.Nr. OLAD 2025_037, Fst.Nr.: 2809/2:35, Bundeneuland, Ort: Bunde-West 20)

- Schnitt 1 ohne Befund, gelber Sand gut 1,60 m unter GOK
- Schnitt 2 am südlichen Ende ein Graben, eine Pfostenstandspur, Graben bei knapp 1,60 m unter GOK innerhalb vom Torf und gelben Sand, überlagert von Torf und dem Klei der Kalkmarsch, ein Backstein in der Verfüllung
- Sondagen 1 – 5, gelber Sand bei knapp 2,20 m unter GOK, keine Befunde / Funde
- Fläche insgesamt von geringem Interesse, der gelbe Sand im östlichen Teil noch knapp über Wasserstand erreichbar, Kalkmarsch zeigt deutlich die Überflutungen im Einfluss der Tiede die mit der Eindeichung abgestellt wurden
- Die Fläche liegt im Bereich der Ausdehnung der sulfatsaurer Böden, im Fall einer Bebauung ist ein großflächiger Bodenaustausch wahrscheinlich. Abhängig von der Art der Bebauung sollte überlegt werden, ob der östliche Teil der Fläche mit einer Baubegleitung beauftragt werden sollte. Es sit nur mit wenigen Befunden zu rechnen.

Entsprechend der Prospektionsergebnisse geht die Gemeinde davon aus, dass der Fläche keine erhöhte Bedeutung für Bodenfunde zukommt. In der Planzeichnung ist ein Hinweis aufgenommen, der auf die Meldepflicht bei jederzeit möglichen Zufallsfunden hinweist. Die Belange des archäologischen Denkmalschutzes sind damit im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt.

3.6 Belange von Kirchen / von Religionsgemeinschaften

§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB

Die Belange werden nicht berührt.

3.7 Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter)

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Grundlage der nachfolgenden Abwägung sind die Ergebnisse des Umweltberichts, der sowohl für die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes als auch für den parallel erstellten Bebauungsplan vorliegt.

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

Schutzgüter
Tiere / Pflanzen

Der Änderungsbereich stellt sich zu deutlich überwiegendem Teil als Ackerfläche dar, der hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen nur eine untergeordnete Bedeutung zukommt. Im Änderungsbereich befinden sich keine Gehölze, so dass erhebliche Störungen für die Avifauna und für Fledermäuse schon auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung weitgehend ausgeschlossen sind. Freilandbewohnende Vogelarten wurden im Gebiet nicht angetroffen und sind aufgrund der Vorbelastungen (Autobahn- und Gewerbenähe) auch nicht zu erwarten.

Bezüglich der am Rand des Gebiets vorhandenen Gräben kann der Flächennutzungsplan keine Erhaltungsfestsetzungen treffen. Die Darstellung gewerblicher Baufläche steht dem jedoch nicht entgegen. Ebenso verhält es sich mit Eingrünungen oder Festsetzung zur Aufwertung von Teilflächen des Gebiets. Auch im nördlich angrenzenden Bestandsgewerbegebiet finden sich Grünstrukturen auf Flächen, die als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind. Nur im Bebauungsplan können hierzu Vorgaben gemacht werden oder Strukturen innerhalb des Gebiets zum Erhalt festgesetzt werden.

Mit der vorliegenden Planung werden keine Eingriffe in geschützte oder wertvolle Strukturen vorbereitet. Eingriffe in die vorhandene Biotopstruktur sind auf Ebene des parallel

aufgestellten Bebauungsplans zu vermeiden oder auszugleichen. Auf Ebene des Flächennutzungsplans besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Der Umweltbericht legt dar, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht berührt werden bzw. mittels geeigneter Maßnahmen gesichert ausgeschlossen werden können. Die vorbereitende Flächennutzungsplanung bereitet keine Eingriffe vor, die zu unausweichlichen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere und Pflanzen führen.

Schutzgut
Fläche

Die Gemeinde Bunde ist bemüht, die erstmalige Inanspruchnahme unbebauter Flächen weitgehend zu minimieren. Da jedoch das Gewerbeflächenangebot im Bestand nicht ausreichend ist, um die Nachfrage zu bedienen und eine aktive Gewerbeflächenpolitik zu betreiben, ist die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen alternativlos.

Die Gemeinde verfügt nicht über Flächen, die mittels Nachnutzung oder Konversion zu geeigneten Gewerbestandorten umgewandelt werden können. Die innerörtlichen Gewerbeflächen um die *Industriestraße / Am Katjedeep* sind vollständig in Nutzung und aufgrund der umliegenden Siedlungsstrukturen ohne weitere Entwicklungsmöglichkeiten. Der Gewerbestandort Bunde-West wurde entwickelt, um ein konfliktarmes Gewerbegebiet mit Weiterentwicklungspotentialen zu schaffen. Daran anknüpfend soll nun eine Erweiterung stattfinden.

Die Gemeinde weist hierzu eine Fläche von knapp 4 ha erstmalig als Plangebiet aus und ermöglicht so die Überformung der hier bisher praktizierten landwirtschaftlichen Nutzungen. Da es keine besser geeigneten Alternativflächen gibt, wird dieser Eingriff in das Schutzgut Fläche als unausweichlich erachtet und in der Abwägung hinter dem Entwicklungsziel zurückgestellt.

Schutzgut
Boden

Der Umweltbericht legt die Bodenfunktionen (entsprechend § 2 Abs. 2 BBodSchG) und ihre anzunehmende Wertigkeit offen. Für Flächen außerhalb von Siedlungsgebieten sind nach den Kriterien des LEBG im Regelfall die Funktionen Lebensraumfunktion, Naturnähe, Archivfunktion und Klimafunktion zu berücksichtigen.

Im Planfall kommt der Lebensraumfunktion die höchste Bedeutung zu. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Suchraums für schutzwürdige Böden – Böden mit besonderen Standorteigenschaften – extrem nasse Böden. Entsprechend weisen die Böden im Gebiet eine hohe Feuchtestufe auf und können so potentiell Standort für die Entwicklung bestimmter natürlicher Vegetation sein. Tatsächlich befindet sich das Plangebiet jedoch in landwirtschaftlicher Nutzung und wurde zu diesem Zweck bereits in der Vergangenheit mittels Entwässerungsgräben nutzbar gemacht. Es besteht damit schon eine Vorbelastung für die angenommene besondere Bodenfunktion. Eine Wiederherstellung der Funktionen am Standort oder eine Entwicklung des Gebiets als z. B. Ausgleichsfläche stellt für die Gemeinde keine Alternative dar. Die vorgesehene Darstellung gewerblicher Bauflächen soll in Nachbarschaft zum Bestandsgebiet *Bunde-West* erfolgen. Hier gibt es keine Alternativ- oder Ausweichflächen, die hinsichtlich ihrer Lebensraumfunktion eine niedrigere Wertigkeit aufweisen.

Den weiteren Bodenfunktionen (Naturnähe, Archivfunktion und Klimafunktion) kommt lediglich eine durchschnittliche bis geringe Wertigkeit zu.

Möglichkeiten zur Minimierung der Eingriffe in das Schutzgut Boden bieten nur der Bebauungsplan (z. B. durch Absenkung der GRZ oder der dauerhaften Freihaltung bestimmter Bereiche von Bebauung) oder konkrete Maßnahmen, die auf Vorhabenebene umgesetzt werden. Regelmäßig können Vermeidungs-, Minderungs- und Minimierungsmaßnahmen für Bodeneingriffe außerhalb der für eine Bebauung vorgesehenen Flächen nur auf Vorhabenebene mit entsprechendem Baustellen- und Bodenmanagement sichergestellt werden. Von einem ordnungsgemäßen Handeln aller Beteiligten und der Einhaltung geltender Gesetze, Schutzvorschriften, DIN-Normen usw. wird ausgegangen.

Im NIBIS-Kartenserver ist ausgewiesen, dass im Gebiet möglicherweise mit dem Auftreten von sulfatsauren Böden zu rechnen ist⁵. Die Gemeinde hat daher eine Untersuchung durchführen lassen, um die im Gebiet anzutreffenden Böden auf mögliche Vorkommen sulfatsaurer Böden und anderer Bodenschadstoffe zu überprüfen⁶.

Es wurden drei Mischproben aus dem Oberboden erstellt und gemäß BBodSchV auf die Vorsorgewerte untersucht. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Vorsorgewerte und derer 70% (für landwirtschaftliche oder ackerbauliche Folgenutzungen) eingehalten werden. Das Material kann, bezogen auf Schadstoffgehalte, uneingeschränkt als Oberboden zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden. Auch eine Überprüfung gemäß EBV BM-0 ergab lediglich leicht erhöhte TOC-Gehalte natürlichen Ursprungs, so dass nach Gutachtern eine Verwertung als BM-0 möglich ist. Bodenverunreinigungen oder Schadstoffeinträge sind damit nicht festgestellt worden.

Für die Untersuchung auf sulfatsaure Eigenschaften wurden an vier Proben die Säureneutralisierungskapazität SNK und das Säurebildungspotential SBP im Labor bestimmt. Im Ergebnis kommt die Untersuchung zu der Bewertung, dass keine Hinweise für potentiell sulfatsaure Eigenschaften des tieferen Untergrundes vorliegen.

Die allgemeinen Hinweise des NIBIS-Kartenservers wurden gebietsspezifisch überprüft. Sulfatsaure Böden wurden im Plangebiet nicht nachgewiesen, so dass bei Erdarbeiten keine spezifischen Sicherungsmaßnahmen erforderlich werden. Die Böden im Gebiet weisen keine Schadstoffbelastung auf, so dass sie im Rahmen der üblichen, ordnungsgemäßen Bewirtschaftung weiterverwendet werden können. Spezifische Regelungen hierzu kann der Bebauungsplan nicht treffen, dies kann nur vorhabenspezifisch auf Ebene der Bauausführung entschieden werden. Alle geltenden Regelungen und Vorschriften sind dabei von den ausführenden Unternehmen einzuhalten und umzusetzen.

Die Gemeinde gewichtet in der Gesamtbetrachtung der mit der Planung ermöglichten Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden ihr Entwicklungsziel zur Schaffung zusätzlicher Gewerbeflächen höher. Im Flächennutzungsplan werden keine Möglichkeiten erkannt, die Beeinträchtigungen für den Boden im Gebiet weiter zu mindern, ohne einen zusätzlichen Flächenbedarf auszulösen.

Schutzgut
Wasser

Infolge der Planung sind aufgrund von Bebauung und Versiegelung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser zu erwarten. Diese treten jedoch in Folge jeden Bauvorhabens und damit auch bei z. B. einer Verlagerung des Eingriffs an einen anderen Ort auf. Es ist von Auswirkungen auf den natürlichen Wasserhaushalt auszugehen. Auf Ebene der parallel erstellten verbindlichen Bauleitplanungen ist zu prüfen, ob Minderungsmaßnahmen (z. B. Festsetzung einer GRZ) festgesetzt werden sollen und mit welchen Maßnahmen ein sicherer Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser sichergestellt werden kann. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans stehen entsprechenden Festsetzungen nicht entgegen.

Schutzgüter
Luft / Klima

Die Änderung des Flächennutzungsplans bereitet die Überformung einer heutigen Ackerfläche vor, die damit von einer kaltluftproduzierenden Fläche zu einer selbst klimawirksamen wird. Jede Form von Bebauung und Versiegelung kann z. B. lokal höhere Lufttemperaturen sowie veränderte Windströme entstehen lassen. Für das Schutzgut Luft

5 LBEG / NIBIS-Kartenserver: Sulfatsaure Böden in niedersächsischen Küstengebieten (Tiefenbereich 0-2 m) (01.06.2010 / Revisionsdatum 31.01.2018): „kalkhaltiges Material über potenziell sulfatsaurem Material natürliches oder anthropogenes, kalkhaltiges Material über Material mit hohen Schwefelgehalten (lagunäre oder stark humose, tonreiche Sedimente); z.T. über Hoch- oder Niedermoor torfen“

6 Rasteder Erdbaulabor GmbH und Co. KG: Geotechnischer Bericht Erweiterung Gewerbegebiet „Bunde-West“, Projekt-Nr. 25.192, 23.05.2025 / Böker und Partner: Erweiterung des Gewerbegebiet Bunde-West, Abfallrechtliche und bodenschutzrechtliche OU Stellungnahme, 17.06.2025

bestehen mit der benachbarten Autobahn zudem verkehrstypische Vorbelastungen durch Verkehrsemissionen (Abgase, Feinstaub).

Im Fall der vorliegenden Planung sind die zu erwartenden Effekte als bautypisch und nicht erheblich zu bewerten. Die im Umfeld verbleibenden Freiflächen werden weiterhin das Freilandklima prägen. Die Schaffung neuer gewerblicher Bauflächen kann in der Gemeinde ausschließlich durch Neuinanspruchnahme von Fläche erfolgen und wäre daher auch bei einer Verlagerung an eine andere Stelle des Gemeindegebiets vergleichbar klimawirksam. Die Nutzung vorbelasteter Flächen konzentriert mögliche Emissionsquellen auf einen Standort und hält so andere Bereiche der Gemeinde frei von neuen, erstmaligen Emissionen. Die Gemeinde gewichtet die unausweichlichen Beeinträchtigungen geringer, als das verfolgte Entwicklungsziel.

Schutzgut
Landschaftsbild

Die Planung ist in einem Bereich verortet, der keine herausragenden Qualitäten für das Landschaftsbild aufweist. Die neuen gewerblichen Bauflächen werden angrenzend an ein bestehendes Gewerbegebiet dargestellt. Der Raum ist zudem durch die benachbarte Autobahn deutlich vorbelastet. Es werden daher keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild ausgelöst. Weitere Minderungsmaßnahmen können nur auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt und ggf. festgesetzt werden.

Vermeidung,
Minimierung,
Ausgleich /
Ersatz

Entsprechend der Gesetzeslage werden bei der Überplanung landwirtschaftlicher Flächen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen notwendig, sofern im Plan keine wirksamen Minimierungsmaßnahmen ergriffen werden. Im Vergleich der Bestände vor und nach dem Eingriff ergibt sich entsprechend der Ergebnisse des Umweltberichts ein Wertdefizit von 43.124 (FNP) bzw. 25.700 (B-Plan) Wertpunkten. Dabei sind beim Wert für den Bebauungsplan die Vermeidungsmaßnahmen (Erhalt von Gräben) und die Minimierungsmaßnahmen (zum Teil verringerte GRZ, Eingrünung am westlichen Rand, Neuanlage eines RRBs) bereits berücksichtigt. Dieser Wert stellt das durch die Planung ausgelöste Wertdefizit dar.

Mit Schreiben vom 04.04.2025 teilt der Landkreis Leer im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit, dass die vorgenommene Eingriffsbilanzierung gemäß dem Niedersächsischen Städtetagsmodell den anstehenden schutzwürdigen Boden nicht hinreichend berücksichtige. Das Modell sage hierzu explizit, dass besondere Schutzbedarfe von Einzelfunktionen der Schutzgüter zu ermitteln sind und entsprechende Vorkehrungen zur Vermeidung oder zum Ausgleich / Ersatz in die Planung einzustellen sind.

Im Planfall findet eine genaue Darlegung der Bodenfunktionen im Umweltbericht statt (Kapitel 2.1.4). Es wird herausgestellt, dass der Lebensraumfunktion die höchste Bewertung zugesprochen wird (Stufe 5). Dies ergibt sich nach dem Bewertungsschema aus der bodenkundlichen Feuchtestufe (stark feuchte Böden / Suchraum für schutzwürdige Böden: Böden mit besonderen Standorteigenschaften – extrem nasse Böden). Nach Ausführungen des LBEG (GeoBerichte Nr. 26) bieten solche Böden die Voraussetzung für die Entwicklung einer bestimmten natürlichen Vegetation, häufig mit günstigen Voraussetzungen für die Entwicklung besonders gefährdeter Biotope. Sie sollten deshalb geschützt werden. Wie im Umweltbericht ebenfalls herausgestellt, ist für den Standort des Plangebiets jedoch von deutlich Vorbelastungen auszugehen. Wie auch in den relevanten Unterlagen des LBEG dargelegt (vgl. Umweltbericht Kapitel 2.1.4 – Vorbelastungen) ist bei der landwirtschaftlichen Nutzbarmachung von Extremstandorten wie z. B. besonders nassen Böden regelmäßig vom Verlust der typischen Bodeneigenschaften auszugehen. Im Planfall handelt es sich um eine mittels Gräben entwässerte, landwirtschaftliche Fläche. Der Landkreis selbst führt in seiner Stellungnahme vom 04.04.2025 aus, dass das beplante Gebiet bereits anthropogen überformt ist und keine besonderen naturschutzfachlichen Wertigkeiten mehr aufweist. Die Gemeinde sieht es daher nicht als fachlich geboten an, einen besonderen Schutzbedarf der Böden in der Ausgleichsrechnung zu berücksichtigen. Sie setzt sich mit dem beschriebenen Sachverhalt der Überplanung der Lebensraumfunktion im Umweltbericht und der Begründung (siehe

Unterkapitel Boden) detailliert auseinander. Es bleibt bei der Einschätzung, dass die vorgenommene bilanzielle Bewertung ausreichend ist, um die Auswirkungen auf alle Schutzgüter abzubilden.

Das durch die Planung ausgelöste Wertdefizit wird im gemeindlichen Kompensationsflächenpool „Wynhamster Kolk“ verrechnet. Dort stehen in ausreichendem Umfang Wertpunkte zur Verfügung. Es handelt sich um eine anerkannte Ausgleichsfläche, bei der in Folge des Abbruchs einer landwirtschaftlichen Hofstelle und der Renaturierung des Geländes eine Aufwertung erzielt wurde. Das Plangebiet und die Ausgleichsfläche liegen im gleichen Wirkungsraum. Die positiven Auswirkungen umfassen ein breites Wirkungsgefüge mit positiven Auswirkungen über alle Schutzgüter (Tiere, Pflanzen, Wasser, Boden, Landschaftsbild) hinweg.

Die im Flächenpool umgesetzten Maßnahmen zur Aufwertung der typischen Bunder (Kultur-)Landschaftsräume sind gut geeignet, um einen möglichst eingriffsentsprechenden Ausgleich vorzunehmen. Sie tragen zum Erhalt und zur Entwicklung typischer Lebensräume bei und leisten so einen wertvollen und zielgerichteten Beitrag zum Natur-, Boden- und Landschaftsschutz. Eingriff und Ausgleich stehen in funktionalem Zusammenhang. Die im Flächenpool verbleibenden Wertpunkte können in anderen Verfahren angerechnet werden. Eine genaue Bilanzierung der bereits verrechneten Vorhaben und verbleibenden Wertpunkte findet sich im Umweltbericht.

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

Der Änderungsbereich berührt keine überörtlichen Schutzgebiete.

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

Es liegen keine Hinweise darauf vor, dass die Planung negative, umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen hat (siehe hierzu Kapitel 3.1).

Mittels einer schalltechnischen Untersuchung wurden sowohl die von der Planung ausgelösten Emissionen als auch die einwirkenden Immissionen (Verkehrslärm Autobahn) überprüft. Es zeigt sich, dass gewerbegebietstypische Nutzungen keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umgebung erwarten lassen. Einwirkender Verkehrslärm kann zu Beeinträchtigungen führen, dies ist jedoch i. d. R. auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung mittels geeigneter Festsetzungen sicher entgegenzuwirken.

Aufgrund der Ausstattung der landwirtschaftlichen Betriebe im Umfeld (insb. das Fehlen größerer Tierhaltungsanlagen) sind keine Beeinträchtigungen durch Gerüche, Stäube oder sonstige Emissionen zu erwarten.

Eine Bodenuntersuchung (siehe Kapitel 3.7, Schutzgut Boden) ergab keine Hinweise auf Bodenschadstoffe.

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

Es ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter.

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

Die Darstellung gewerblicher Bauflächen lässt übliche, gewebetypische Emissionen erwarten. Aufgrund der Lage des Gebiets sind jedoch keine erheblichen, unvermeidbaren Beeinträchtigungen zu erwarten. Im nachgelagerten Bebauungsplan können ggf. weitere planungsrechtliche Regelungen getroffen werden. Bei Gewerbevorhaben kommt zudem bei besonderen, immissionsschutzrechtlich relevanten Betriebsformen auf Genehmigungsebene

das jeweilige Fachrecht zur Anwendung. Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser ist dann ebenfalls nachzuweisen.

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

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

Mit der Änderung der Niedersächsischen Bauordnung aus dem Juni 2022 müssen überwiegend gewerblich genutzte Gebäude, für die ein Bauantrag nach dem 31.12.2022 gestellt wird, ab einer Dachfläche von 50 m² mindestens 50 Prozent des Daches mit Photovoltaikanlagen ausstatten.

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

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises (LRP 2021) wurde überprüft und steht der Planung in seinen Wertungen und Zielaussagen 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 Änderungsbereich befindet sich nicht innerhalb eines Gebiets zur Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität der Europäischen Union.

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

Die Planung kann mit naturschutzfachlichen und landschaftsbildbezogenen Belangen in Einklang gebracht werden. Spezifische Wechselwirkungen zwischen den Belangen sind im Planfall nicht erkennbar.

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

Mit der Darstellung gewerblicher Bauflächen werden im Regelfall keine Bauvorhaben ermöglicht, die eine besondere Anfälligkeit gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen aufweisen. Auf Vorhaben- und Realisierungsebene gelten die üblichen Vorgaben zur Betriebssicherheit, was z. B. besondere Vorschriften zum Umgang mit Gefahrstoffen einschließt.

Der Flächennutzungsplan bietet keine Steuerungsmöglichkeiten, um bestimmte Betriebstypen auszuschließen oder nähere Regelungen zu den zulässigen Nutzungen zu treffen. Das Entstehen von Störfallbetrieben in Gebieten, die als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind, ist nicht prinzipiell ausgeschlossen. Sie unterliegen dabei immer dem übergeordnet geltenden Recht, das über die Regelungsmöglichkeiten der vorbereitenden wie auch der verbindlichen Bauleitplanung hinausgeht.

Die Lage des Gebiets abseits größerer Wohngebiete trägt zu einer Risikominimierung bei. Der Gemeinde liegen keine Voranfragen für die Errichtung eines Störfallbetriebes im Plangebiet vor. Weitere Regelungen zur Störfallvorsorge können ggf. nur im Bebauungsplan getroffen werden, sofern dies als notwendig erkannt wird.

3.8 Belange des Klimaschutzes / der Anpassung an den Klimawandel

§ 1a Abs. 5 BauGB

Besondere bauliche, energetische oder grünordnerische Regelungen zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel können nur auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, also im parallel aufgestellten Bebauungsplan getroffen werden.

3.9 Belange der Wirtschaft / der Landwirtschaft / der Forstwirtschaft / der sozialen Infrastruktur / der technischen Ver- und Entsorgung / der Rohstoffwirtschaft

§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB

Wirtschaft

Die Planung dient der Erweiterung des Gewerbestandorts Bunde-West, einer wichtigen Gewerbelage für die Gemeinde Bunde. Das bestehende Gewerbegebiet weist eine Vielzahl von Unternehmen auf. Das Gebiet ist aufgrund seiner guten verkehrlichen Anbindung an die Autobahn und seiner Lage außerhalb des wohnbaulichen Siedlungszusammenhangs sehr gute für vielfältige Gewerbenutzungen geeignet. Hierin liegt auch eine wesentliche Unterscheidung zur anderen, innerörtlichen Gewerbelage Bundes im Bereich der *Industriestraße / Am Katjedeep*.

Die Gewerbeflächen im Bestand sind weitgehend in Nutzung. Um weiterhin im Sinne einer aktiven Flächenpolitik Bauflächen anbieten zu können, strebt die Gemeinde Bunde eine Erweiterung des Gewerbestandorts Bunde-West an. Damit schafft sie Raum für Neuansiedlungen, aber auch für die Erweiterung von Betrieben, die heute schon im Plangebiet ansässig sind.

Der Flächennutzungsplan kann keine Regelungen bezüglich der detaillierten Zulässigkeiten (Ausschluss spezifischer Nutzungen o. ä. treffen). Es ist davon auszugehen, dass ein breites Spektrum gewerblicher Nutzungen realisiert werden kann, insbesondere solche Betriebe, für die an anderer Stelle des Gemeindegebiets keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen. Genaue Regelungen dazu kann nur der Bebauungsplan treffen.

Die Planung berücksichtigt die Belange der Wirtschaft. Der Wirtschaftsstandort Bunde wird mit der Erweiterung des Gewerbegebiets *Bunde-West* weiter gestärkt.

Landwirtschaft

Im RROP 2006 lag das Plangebiet in einem sehr großflächigen Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen. In der seit Januar 2025 gültigen Fassung der Neuaufstellung des RROP 2024 entfällt diese Flächendarstellung. Dort sind Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft ausschließlich westlich der Autobahn ausgewiesen.

Die Ertragsfähigkeit der Böden wird für den Änderungsbereich als sehr gering angenommen.⁷

Mit Schreiben vom 10.03.2025 teilt die Landwirtschaftskammer davon abweichend mit, dass für das Plangebiet einer Bodenzahl von 71-75 und damit eine gute Ertragsfähigkeit ausgewiesen ist⁸. Mit der Bodenzahl (Bodenpunkte) für Ackerschätzung wird die natürliche Ertragsfähigkeit der Böden geschätzt. Die Einstufung des Bodens in Wertzahlen basiert auf dem Acker- bzw. Grünlandschätzungsrahmen der Bodenschätzung. Je höher die Wertzahl, umso höher ist die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens. Die Landwirtschaftskammer weist darauf hin, dass durch die Überbauung von Flächen diese der landwirtschaftlichen Nutzung nicht mehr zu Verfügung stehen. Dies führt zu einer voranschreitenden Flächenverknappung und steigenden Kauf- und Pachtpreisen.

7 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Niedersachsen (LBEG): Niedersächsische Bodeninformationssystem (NIBIS-Kartenserver), URL: <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>, laufend aktualisiert, ausgewertet 12/2024

8 Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: NUMIS-Kartenserver, URL: <https://numis.niedersachsen.de/>, laufend aktualisiert, ausgewertet 04/2025

Die Gemeinde nimmt die Bedenken der Landwirtschaftskammer zur Kenntnis und teilt die Einschätzung prinzipiell. Bei allen Planvorhaben ist sie bemüht, die Neuinanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen zu vermeiden oder soweit wie möglich zu minimieren, um u. a. den beschriebenen Verknappungs- und Verteuerungseffekten vorzubeugen. Im Planfall sieht sie die Flächeninanspruchnahme jedoch als alternativlos an. Eine Erweiterung des Gewerbegebiets Bunde-West kann nur auf den überplanten Flächen erfolgen. Ziel ist die Konzentration gewerblicher Bauflächen an einem Standort, was eine Planung in Angliederung an die Bestandslage unausweichlich macht.

Aufgrund der im Verhältnis geringen Größe des Änderungsbereichs ist der Verlust an Flächen für die Landwirtschaft infolge der Planung gering, sodass erhebliche negative Auswirkungen auf die Landwirtschaft in der Gemeinde Bunde oder für einzelne Landwirte nicht zu erwarten sind. Es werden keine Flächen mit herausragenden Bodeneigenschaften für eine landwirtschaftliche Nutzung überplant.

Forstwirtschaft

Die Belange sind nicht berührt. Im Änderungsbereich liegen keine Waldflächen. Auch im näheren Umfeld sind keine Wälder oder größeren Gehölze vorhanden.

Technische Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung der Flächen (Wasser, Strom, Telekommunikation) kann mittels Anschluss an die bestehenden Netze des Gewerbegebiets *Bunde-West* sichergestellt werden.

Überörtliche Leitungstrassen

Östlich des Änderungsbereichs verlaufen mehrere Leitungen, die auch im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Leer dargestellt sind. Die Gemeinde hat eine Voranfrage bei den zuständigen Leitungsbetreibern gestellt. Mit Schreiben vom 19.08.2024 teilt die PLEdoc GmbH mit, dass Anlagen der von ihr vertretenen Unternehmen von der Planung nicht betroffen sind. In einem mitgeschickten Lageplan sind eine Bestandsleitung (Pipeline) sowie der Trassenverlauf einer geplanten Pipeline östlich des Änderungsbereichs (vollständig außerhalb dessen Grenzen liegend) eingezeichnet.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung teilte die PLEdoc mit Schreiben vom 01.04.2025 mit, dass die in diesem Bereich verlaufende Ferngasleitung mit Begleitkabel 063000000, DN 1100 (Leitungsbetreiber: OEG) nach Prüfung vollständig außerhalb des Geltungsbereichs liegen. Auch die zugehörigen Schutzstreifen berühren das Plangebiet nicht. Gegen die Planung werden daher keine Einwände erhoben.

Mit Schreiben vom 15.05.2025 teilt die EWE N-NOF- Netztechnik G / W NOF mit: In der Fläche für die geplante Erweiterung des Gewerbegebiets liegen keine Versorgungsleitungen der EWE Netz GmbH. Die Erdgashochdruckleitung, zu der ein Schutzstreifen von 4m einzuhalten ist, verläuft über das benachbarte Grundstück und wird nach Einschätzung der Prüfstelle nicht durch Ihre Baumaßnahme beeinträchtigt. Auch hier ist mittels eines Leitungsplanes der Leitungsverlauf außerhalb des Plangebiets dokumentiert.

Nach Kenntnis der Gemeinde werden somit keine überörtlichen Leitungen vom Planvorhaben berührt. Zwischen den neu geplanten Bauflächen und den Leitungsverläufen verläuft ein Graben, so dass in der Örtlichkeit eine klare räumliche Trennung besteht.

Rohstoffwirtschaft

Die Belange der Rohstoffwirtschaft sind nicht berührt.

3.10 Belange des Verkehrs

§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB

Mit der Lage in direkter Nähe zur Autobahnauffahrt *Bunde-West* ist die übergeordnete verkehrliche Erschließung als sehr gut zu bewerten.

Erschlossen wird das Areal über das bestehende Gewerbegebiet mit der dortigen Erschließungsstraße *Bunde-West*. Der benachbarte Bebauungsplan hält einen Anschlusspunkt vor. Das Verkehrsnetz innerhalb des Gewerbegebiets ist zur Aufnahme

3.12 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte

§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB

Für die Gemeinde Bunde liegt ein Einzelhandelskonzept¹¹ aus dem Jahr 2023 vor. In diesem wird auf Grundlage von Bestandserhebungen ein zentraler Versorgungsbereich in der Ortsmitte definiert. Die dort ansässigen Betriebe übernehmen laut Einzelhandelskonzept eine Versorgungsfunktion für sämtliche Einwohner der Gemeinde Bunde. Zu Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebieten wird folgendes ausgeführt:

- Um den zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte in seiner Struktur nicht zu beeinträchtigen sowie in der Entwicklung nicht zu behindern, sollte in den Gewerbegebieten die Ansiedlung von Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten [...] ausgeschlossen werden. Wir empfehlen auch eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbegebieten mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten [...] unabhängig von deren Größe nicht vorzunehmen. Bunde ist mit ca. 7.750 Einwohnern zu klein, um unterschiedliche Einzelhandelslagen aufzubauen. Vielmehr sollte sich der Einzelhandel in der Ortsmitte konzentrieren, so dass Angebotszersplitterungen verhindert werden.

Ein Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen kann nur auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen. Die Gemeinde wird die Einhaltung ihrer städtebaulichen Konzepte in allen Verfahren sicherstellen.

Es existieren keine weiteren städtebaulichen Konzepte, die der Planung entgegenstehen.

3.13 Belange der Wasserwirtschaft / des Hochwasserschutzes

§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB

Hochwasser

Der Änderungsbereich ist nicht als Überschwemmungsgebiet, vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet (§ 76 WHG) oder Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG) ausgewiesen.

In der Hochwassergefahrenkarte für das Küstengebiet Ems (Stand 31.12.2019, Kartenblatt 16)¹² ist das Gebiet als hinterdeichs gelegener Bereich ausgewiesen, der in einem Extremfall überflutet werden kann. Die Karte verzeichnet für den Bereich potentielle Wassertiefen von > 4 m für geschützte Bereiche.

Die **Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz** vom 19.08.2021 benennt als länderübergreifender Raumordnungsplan Ziele und Grundsätze der Raumordnung hinsichtlich der Hochwasservorsorge. Folgende Aspekte sind dabei für die Planung als relevant anzunehmen:

- Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen. (I.1.1 – Ziel der Raumordnung)

Laut Kartenwerk kann es im Falle des Versagens von Hochwasserschutzreinrichtungen zu potentiellen Wassertiefen von > 4 m kommen (HWextrem, i. d. R. als 200-jähriges Ereignis angenommen). Informationen zu möglichen Fließgeschwindigkeiten im Falle eines Hochwassers liegen nicht vor. Es sind der Gemeinde keine Hochwasserereignisse auf der

11 GMA: Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Bunde, 08.03.2023

12 NLWKN: Hochwassergefahrenkarte HQextrem, Koordinierungsraum Untere Ems, Gewässer Küstengebiet Ems, M 1: 25.000, Kartenblatt 16 von 22, Stand 31.12.2019

Fläche bekannt oder in solcher Weise dokumentiert, dass sie für die Bewertung des Risikopotentials der Fläche als Referenz herangezogen werden können.

- III. Schutz vor Meeresüberflutungen
III.1 (Z) Der Raum, der für eine aus wasserwirtschaftlicher Sicht später notwendig werdende, rechtlich mögliche Verstärkung von technischen Anlagen zum Schutz vor Meeresüberflutungen erforderlich sein wird, ist binnenseitig von entgegenstehenden Nutzungen und Funktionen freizuhalten.

Das Plangebiet liegt in deutlichem Abstand zu den Deichlinien (1. und 2. Deichlinie entlang des Dollarts). Die überplanten Flächen werden für eine Erweiterung, Verstärkung oder Veränderung der Deichlinien nicht benötigt.

- III.4 (G) Siedlungen sollen nur in ausreichend geschützten Küstengebieten weiterentwickelt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, wenn die Weiterentwicklung von Siedlungen den Schutz vor Meeresüberflutungen nicht beeinträchtigt, und wenn überwiegende Gründe des öffentlichen Interesses die Weiterentwicklung notwendig machen; in diesem Fall soll für die baulichen Anlagen eine Bauweise gewählt werden, die der für den jeweiligen Standort im Überflutungsfall prognostizierten Wassertiefe und hydrodynamischen Belastung angepasst ist.

Mit den vorhandenen Deichen besteht ein geeigneter, laufend überwachter und im Bedarfsfall ausbaufähiger Schutz vor Meeresüberflutungen. Ein ausreichender Küstenschutz ist gewährleistet.

Die hinterdeichs gelegene Darstellung gewerblicher Bauflächen stellt keine raumbedeutsame kritische Infrastrukturplanung oder -maßnahme mit länder- oder Staatsgrenzen überschreitender Bedeutung oder im Sinne der BSI-Kritisverordnung dar, so dass die übrigen Anforderungen des Raumordnungsplanes von dem Vorhaben nicht berührt werden.

Die Anforderungen der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz finden in der Planung Berücksichtigung. Das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Bunde ist als potentiell Überschwemmungsgebiet im Falle des Versagens der Deichanlagen ausgewiesen. Es bestehen keine Ausweichflächen ohne eine entsprechende Darstellung.

Gewässer

Am nördlichen und östlichen Rand des Änderungsbereichs verlaufen kleinere, offene Gräben, die der Entwässerung der Ackerflächen dienen. Es liegen jedoch keine offenen Gewässer, größere Ordnungsgewässer oder andere raumbedeutsame Gewässer im Änderungsbereich oder dessen direkter Umgebung.

Oberflächen- entwässerung

Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung können nur auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in Kenntnis der genauen Festsetzungen oder auf Vorhabenebene getroffen werden. Die getroffene Darstellung steht der Umsetzung flächenhafter Maßnahmen innerhalb des Änderungsbereich nicht entgegen. Nähere Regelungen kann der Flächennutzungsplan nicht treffen.

3.14 Belange von Flüchtlingen / von Asylsuchenden

§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB

Die Belange werden nicht berührt.

3.15 Belange der Versorgung mit Grünflächen / Freiflächen

§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB

Im Flächennutzungsplan können keine kleinteiligen Festsetzungen zur gebietsinternen Versorgung mit Grün- und Freiflächen getroffen werden. Regelungen werden auf Ebene des parallel aufgestellten Bebauungsplans getroffen.

4 Inhalte der Planänderung

Mit der 34. Änderung des Flächennutzungsplans wird entsprechend dem städtebaulichen Ziel und den vorgenommenen Abwägungen der Gemeinde nachfolgende Darstellung getroffen:

- Es wird eine **gewerbliche Baufläche (G)** dargestellt.

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

Keine.

Nachrichtliche
Übernahmen

Hinweise

Es gelten das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist und die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

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, 26603 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 – Im Änderungsbereich ist nach aktuellem Kenntnisstand keine Verdachtsfläche vorhanden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Alttablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.

5 Städtebauliche Übersichtsdaten / Verfahren

Städtebauliche
Übersichtsdaten

Größe des Änderungsbereichs gesamt, gerundet	42.230 m ²
Gewerbliche Baufläche	42.230 m ²

Zeitlicher
Überblick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
	Aufstellungsbeschluss (VA)	§ 2 Abs. 1 BauGB
20.03.2025	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 1 BauGB
05.03.2025 – 04.04.2025	Frühzeitige Behördenbeteiligung (Bürgerversammlung)	§ 4 Abs. 1 BauGB
	Veröffentlichung des Planes	§ 3 Abs. 2 BauGB
	Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 2 BauGB
	Feststellungsbeschluss	



Im Auftrag ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg
Oldenburg, den

Dr. Schneider / Planverfasser

Bunde, den

Sap / Bürgermeister
