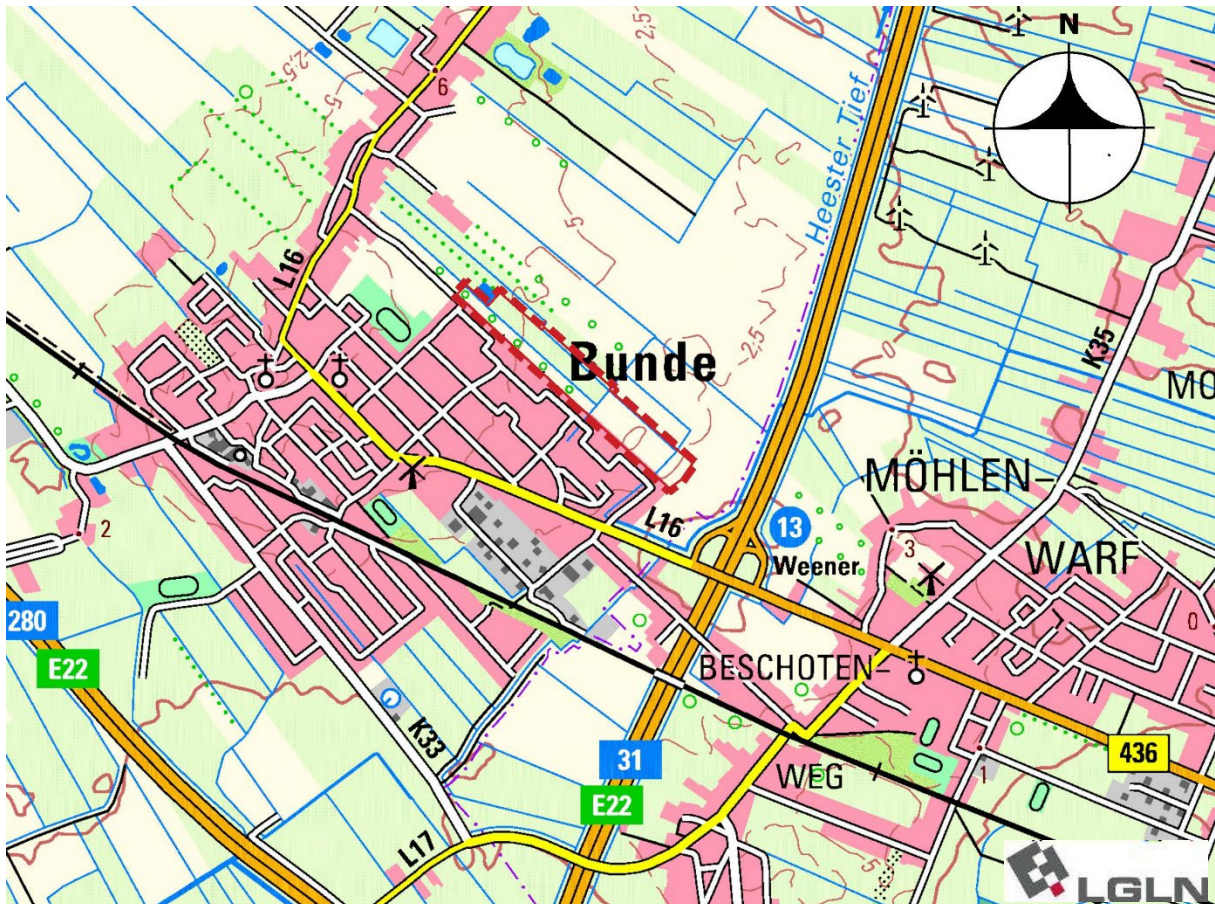


Begründung



FESTSTELLUNGSBESCHLUSS

Stand: November 2025



Niedersächsische
Landgesellschaft mbH

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

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	4
1.1	Planungsanlass	4
1.2	Lage und angrenzende Nutzung	5
1.3	Geltungsbereich	6
1.4	Bevölkerungsentwicklung	6
2	Planungsvorgaben	11
2.1	Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP).....	11
2.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2024) – Landkreis Leer.....	12
2.3	Flächennutzungsplan Gemeinde Bunde	13
2.3.1	Aktuelle Darstellung	13
2.3.2	Geplante Darstellung	14
3	Städtebauliches Konzept	15
4	Belange des Umweltschutzes.....	15
5	Immissionsschutz /Restriktionen	17
5.1	Geräuschemissionen	17
5.1.1	Verkehr	18
5.1.2	Sport	18
5.1.3	Gewerbe	19
5.2	Geruchsimmissionen	20
5.3	Bohrschlammgrube.....	21
6	Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	22
6.1	Trinkwasserversorgung.....	24
6.2	Brandschutz.....	24
6.3	Abwasserbeseitigung.....	24
6.4	Oberflächenentwässerung	24
6.5	Gas- und Elektrizitätsversorgung	24
6.6	Abfallentsorgung.....	24
6.7	Telekommunikation.....	25
7	Hinweise.....	25
8	Verfahrensvermerke	26

Anlagen

Anlage 1: Umweltbericht zur 36. Änderung des Flächennutzungsplans, Proj. Nr. 11576 I, Thalen consult GmbH (August 2025)

Anlage 2: Schalltechnische Stellungnahme Nr. 4581-22-L2, IEL GmbH (November 2022)

Anlage 3: Immissionsschutztechnischer Bericht Nr. G20068.1/01, FIDES (Mai 2020)

Anlage 4: Gutachten über altlastentechnische Erkundungen zur Eingrenzung der Bohrschlammgrube in Bunde, Umtec (März 2023)

Anlage 5: Gutachten über orientierende Bodenuntersuchungen, Umtec (August 2025)

1 Allgemeines

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Bunde plant zur Darlegung Ihrer wohnbaulichen Entwicklungsabsichten die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 02.41 und die parallele 36. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Schaffung von neuen Wohnbauflächen. Der Ort Bunde ist das zentrale Siedlungsgebiet in der Gemeinde Bunde, die weitere Siedlungsentwicklung ist hier vorrangig zu konzentrieren. Im RROP wird Bunde die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen, d. h. dort sind die zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bereitzustellen.

Da in Bunde derzeit keine Bauplätze in öffentlicher Hand mehr angeboten werden können, aber die Nachfrage nach wie vor hoch ist, besteht hier dringender Handlungsbedarf. Die Gemeinde sieht sich daher in der Pflicht, zusammenhängende Wohnbauflächen für die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von Hausgruppen und Geschosswohnungsbauten anzubieten. In den letzten Jahren hat sich ein Wandel bei den nachgefragten Wohnformen ergeben. Zu Beginn der Planungsphase im Jahre 2019 zielten die im Vorentwurf dargelegten Festsetzungen auf den klassischen Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern ab. Verstärkt durch die Folgen globaler Krisen hat sich ein deutlicher Mehrbedarf an kleineren Wohneinheiten und Grundstücken ergeben. Hierzu hat die Gemeinde Bunde im Frühjahr 2025 eine Abfrage bei den Interessenten durchgeführt, die sich auf einer Warteliste der Gemeinde befinden.

Die Ergebnisse haben die Gemeinde dazu bewogen, in dem geplanten Baugebiet Flächen für diverse Wohnformen anzubieten und diese verträglich im gesamten Plangebiet zu verteilen.

Die Schaffung von umfangreichen Wohnbaulandflächen dient nicht zuletzt einer Auslastung der zahlreichen sozialen Einrichtungen, wie Schulen, Kindertagesstätten und Sportstätten und diese über kurze Wege erreichbar zu machen.

Zur Deckung des Bedarfes an Wohnbauflächen wurden zunächst die bestehenden Baulücken und sonstige Potentialflächen im Kernort Bunde betrachtet. Baulücken stehen demnach nur noch einzelne in Privateigentum und verstreut zur Verfügung. Nennenswerte innerörtliche Freiflächen zur Innenverdichtung sind nicht gegeben. Außerdem sind bereits alle im Flächennutzungsplan der Gemeinde Bunde dargestellten Wohnbauflächen umgesetzt und vermarktet.

Bei der hier nun in Rede stehenden Fläche „Nordöstlich Sanddornweg/ Haselnussweg/ Holunderstraße/ Ligusterweg“ handelt es sich um eine potenzielle Siedlungsfläche, die durch Aufgabe des zugehörigen, ehemaligen landwirtschaftlichen Hofes als eine zusammenhängende Wohnbaufläche nutzbar wird. Hier liegen nur wenige Restriktionen vor, die im Rahmen der Bauleitplanverfahren Berücksichtigung finden.

Die Gemeinde Bunde möchte ihre Siedlungsentwicklung daher durch Darstellung einer Gesamtfläche von rund 11,3 ha im Flächennutzungsplan sichern und damit die langfristigen, städtebaulichen Entwicklungsziele für Bunde manifestieren. Diese Ausweisung stellt auch eine verlässliche Klarstellung und Planungssicherheit für konkurrierende Entwicklungen, wie beispielsweise einen möglichen Ausbau der Windenergieanlagen im Nordwesten von Bunde, dar.

Für die Neuausweisung des geplanten Baugebietes ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02.41 „Nordöstlich Sanddornweg / Haselnussweg / Holunderstraße / Ligusterweg“ erforderlich. In einem Parallelverfahren erfolgt die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes, um die erforderlichen Wohnbauflächen planungsrechtlich vorzubereiten. Der Verwaltungsaus-

schluss hat daher am 18.02.2020 die Aufstellung der beiden Bauleitplanverfahren beschlossen

1.2 Lage und angrenzende Nutzung

Das geplante Wohngebiet soll im Nordosten des Kernortes der Gemeinde Bunde entstehen (vgl. Abbildung 1, rote Markierung). Das Plangebiet wird im Norden durch ein geschütztes Biotop (Wiesentümpel), nordwestlich, nordöstlich und östlich durch landwirtschaftliche Nutzfläche, südlich und südwestlich durch vorhandene Wohnbebauung begrenzt. Im weiteren Umfeld befinden sich weitere landwirtschaftliche Nutzflächen, östlich verläuft in einer Entfernung von rund 250 m die Bundesautobahn 31, der Kernort von Bunde liegt im Süden bzw. Südwesten und westlich des Plangebietes existiert eine Sportanlage.

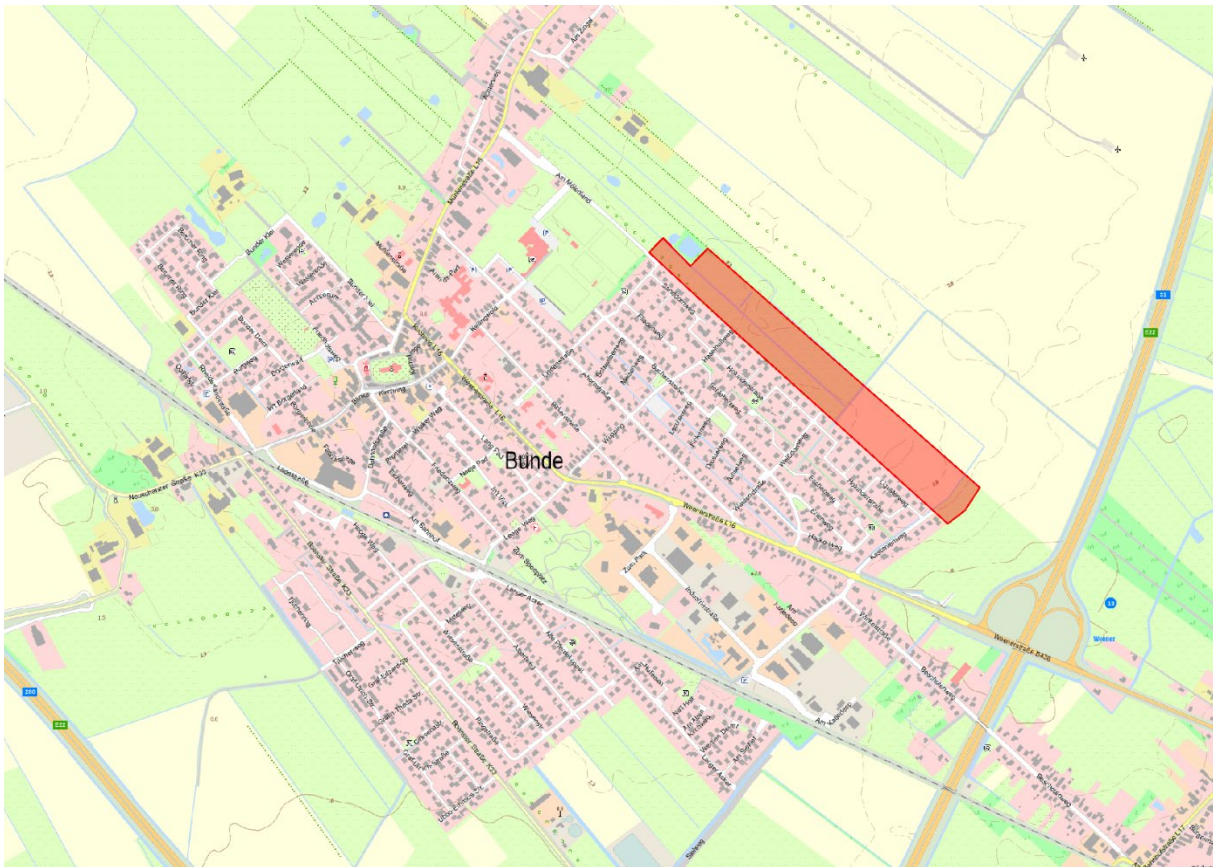


Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Skizze ohne Maßstab)
Quelle: Verändert nach LGLN 2021

1.3 Geltungsbereich

Bei der hier in Rede stehenden 36. Änderung des Flächennutzungsplanes handelt es sich um eine etwa 11,3 ha große Fläche (vgl. Abbildung 2, schwarze Markierung). Von der Planung sind die Flurstücke der Flur 4, Gemarkung Bunde, 5/3, 5/1 und 6 komplett und die Flurstücke 4/15, 56/5, 5/7 und 7 nur teilweise betroffen.

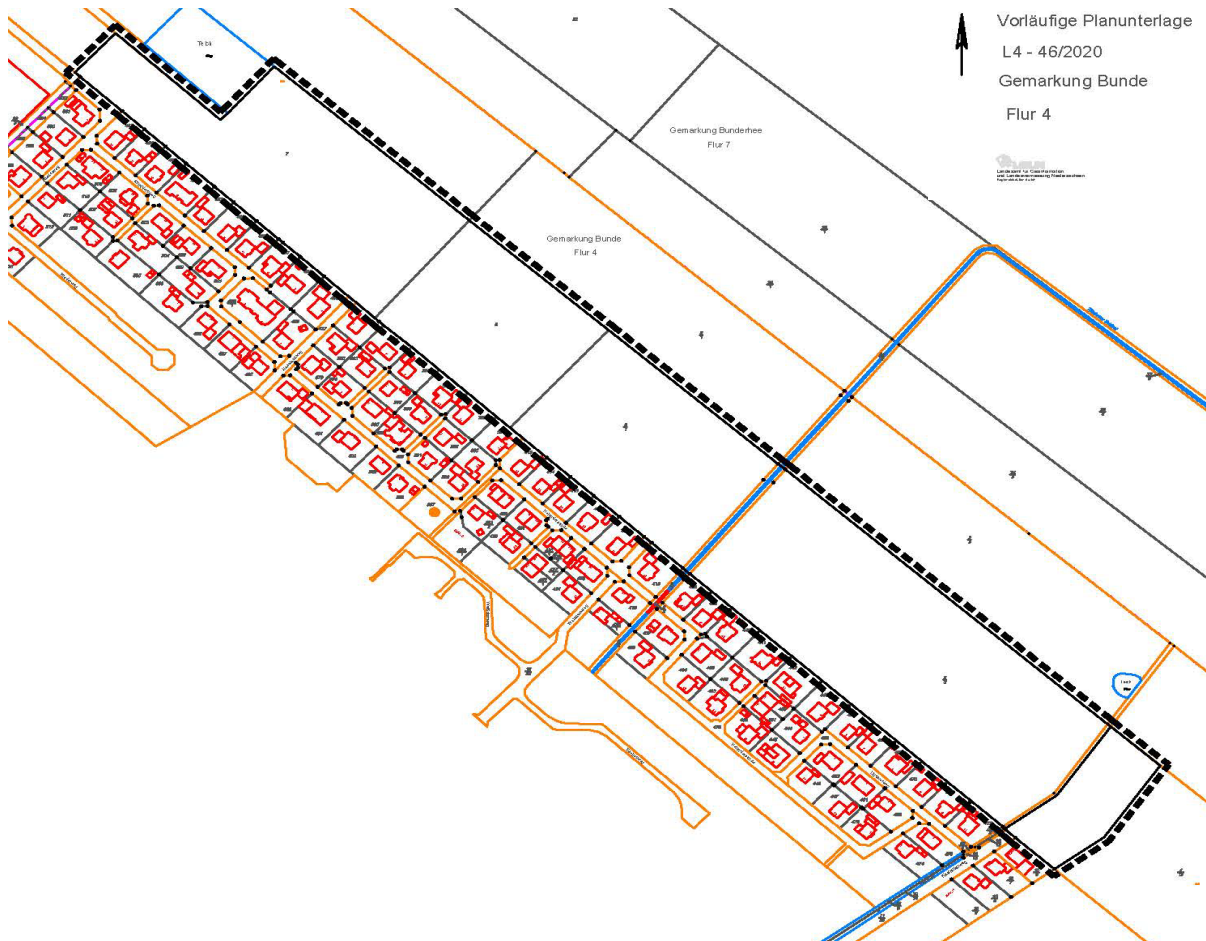


Abbildung 2: Geltungsbereich 36. FNP-Änderung (Ohne Maßstab)
Quelle: Verändert nach LGLN 2020

1.4 Bevölkerungsentwicklung

In dem folgenden Kapitel wird zunächst die Entwicklung der Bevölkerung von 2000 bis 2019 in der Gemeinde Bunde erläutert. Zudem liegen Daten vor, welche eine Erörterung der Bevölkerungsentwicklung in der Ortschaft Bunde von 2010 bis 2020 ermöglichen. Des Weiteren werden noch die Erkenntnisse aus dem Wohnraumversorgungskonzeptes des Landkreises Leer dargelegt. Abschließend wird die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung für die Jahre 2024 und 2029 betrachtet, wobei es sich erneut um Daten für die gesamte Gemeinde Bunde handelt, da für die einzelnen Ortschaften seitens des Landesamtes für Statistik Niedersachsen (LSN) keine Daten zur Verfügung stehen.

Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Bunde von 2000 bis 2019

Die Bevölkerungszahl in der Gemeinde Bunde ist seit dem Jahr 2000 gestiegen. Dabei hat sich bis zum Jahr 2019 eine relative Bevölkerungszunahme von 3,6 % und eine absolute Zunahme von 269 Personen ergeben. Die Bevölkerungszahl des Landkreises Leer hat in diesem Zeitraum um rund 5,8 % zugenommen.

In den vergangenen Jahren hat sich die Bevölkerungsstruktur gewandelt, sodass anhand der statistischen Daten der voranschreitende demographische Wandel ersichtlich wird (siehe Abbildung 3). Insbesondere die Anteile der jüngsten und ältesten Bevölkerungsgruppen haben sich stark rückläufig entwickelt (- 22,6 %) bzw. stark zugenommen (+ 24,48 %). Der Anteil der Personen im Alter von 15 bis 60 nahm leicht zu (+ 6,1 %) und die Gruppe der 60- bis 65-Jährigen stagnierte (- +2,5 %).

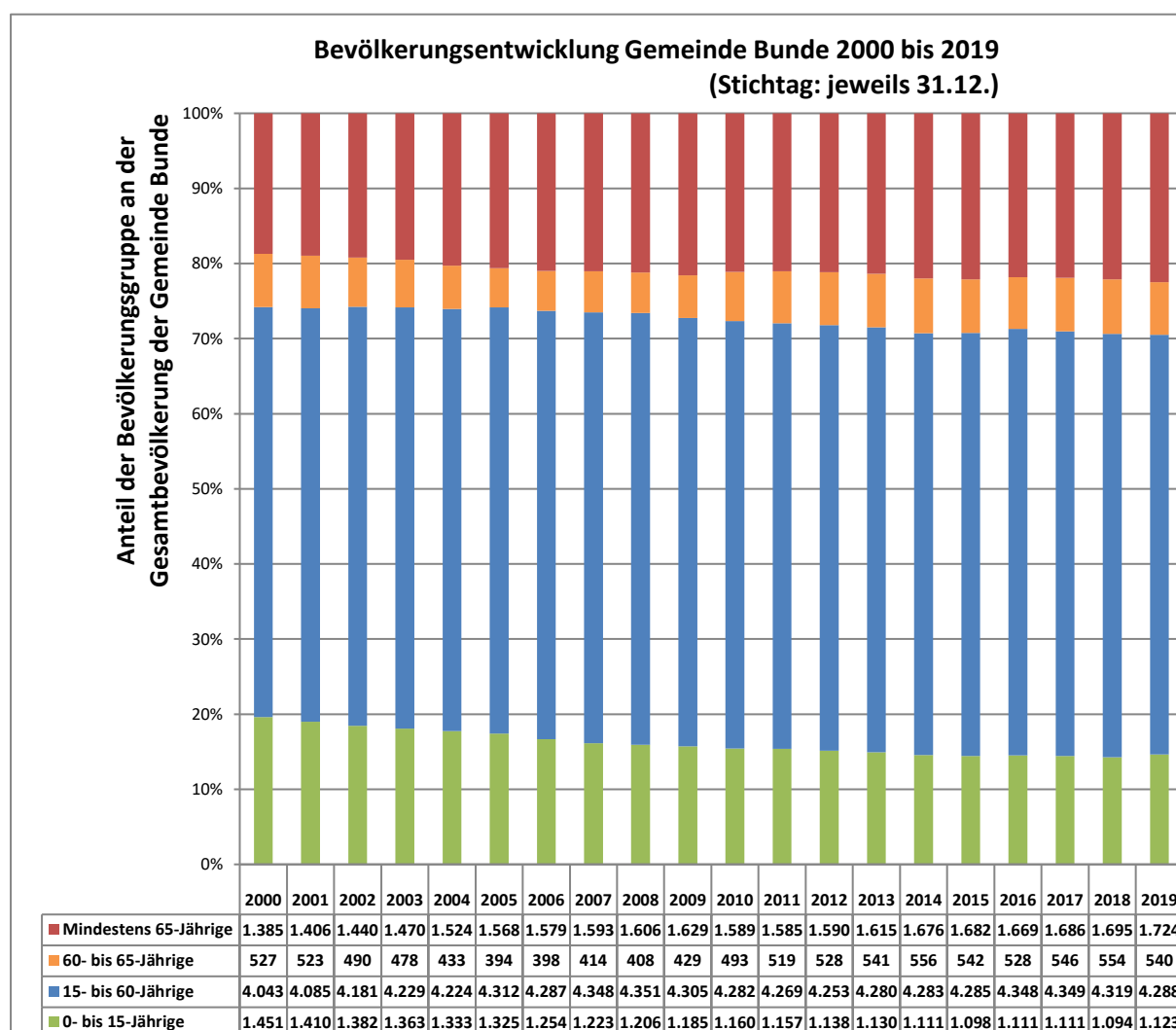


Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Bunde 2000 bis 2019

Quelle: Eigene Darstellung nach LSN-Online 2021, Tabellen Z100110G und Z100002G

Bevölkerungsentwicklung Ortschaft Bunde 2010 bis 2020

Die folgende Abbildung 4 zeigt die Bevölkerungszahl in der Ortschaft Bunde für die Jahre von 2010 bis 2020 nach dem eingetragenen Wohnsitz. Bei Betrachtung des Diagramms wird deutlich, dass die Bevölkerungszahl (Nur Hauptwohnung) seit 2010 kontinuierlich zugenommen hat (+ 8,5 %). Diese Entwicklung zeigt demnach, dass die Ortschaft Bunde einen großen Anteil zu der gemeindeweiten positiven Bevölkerungsentwicklung beiträgt.

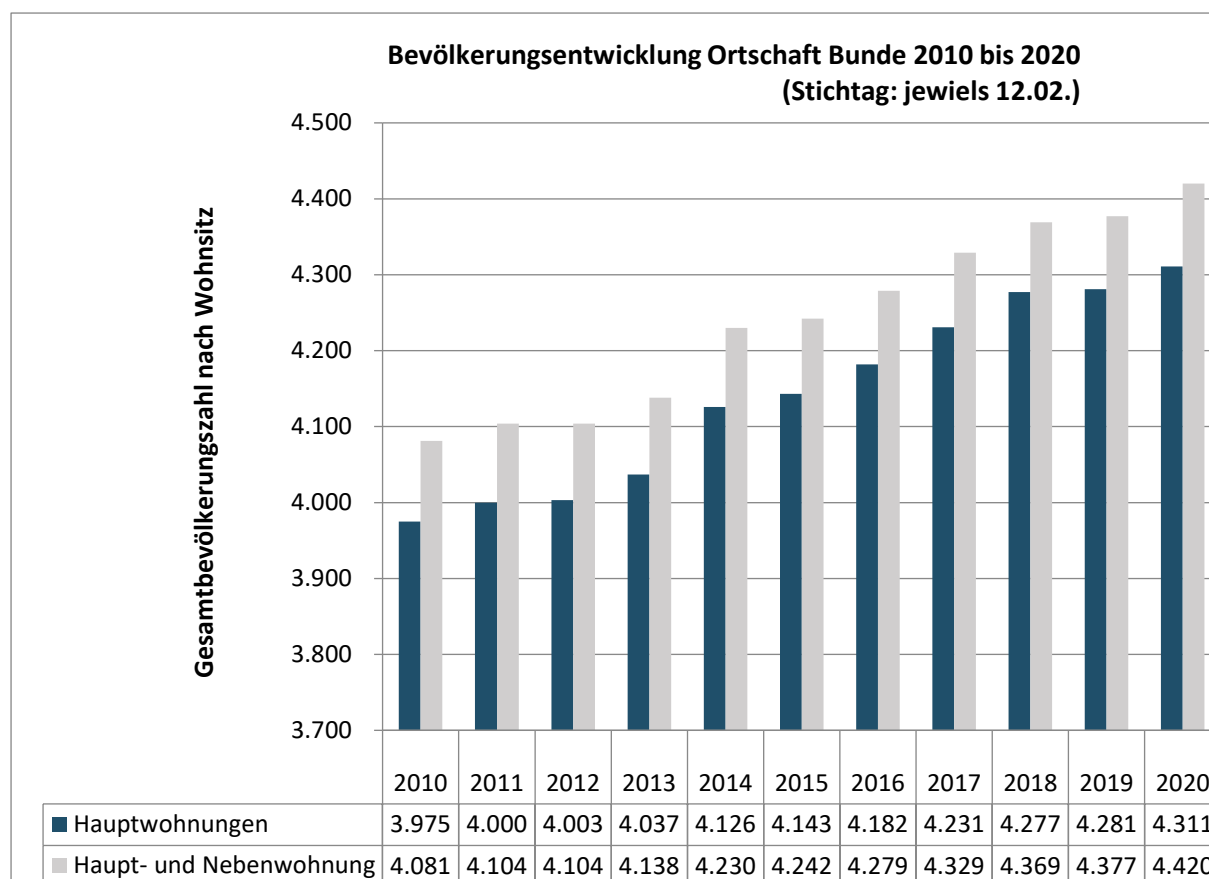


Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung in der Ortschaft Bunde 2010 bis 2020

Quelle: Eigene Darstellung nach Gemeinde Bunde 2020

Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Leer

Im Entwurf des Wohnraumversorgungskonzeptes für den Landkreis Leer (ohne die Stadt Leer) vom 05.02.2019, Empirica (Verfasser Ludger Baba, Philipp Schwede, Matthias Nostadt) sind Daten hinsichtlich des Wohnflächenbedarfs für die Gemeinde Bunde enthalten. Es wird für den Zeitraum von 2018- 2025 ein jährlicher Bedarf von 36 Wohnungen (in den 5 Ortschaften) gesehen. Dieser Bedarf besteht vor allem in der Ortschaft Bunde (Bevölkerungsentwicklung 2010 bis 2019: + 7,7 %), da hier die Bevölkerungsentwicklung positiver ausfällt als in der gesamten Gemeinde Bunde (Bevölkerungsentwicklung 2010 bis 2019: + 2 %).

Bevölkerungsvorausberechnung von 2019 bis 2029

Für die Ortschaft Bunde liegt seitens des LSN keine Bevölkerungsvorausberechnung vor. Daher wird an dieser Stelle auf die Bevölkerungsvorausberechnung für die gesamte Gemeinde Bunde Bezug genommen. Dabei beziehen sich die getroffenen Annahmen auf den Bevölkerungsstand vom 31.12.2019.

Grundsätzlich wird von einer leichten Zunahme der Bevölkerungszahl bis 2024 von 0,6 % bzw. bis 2029 von 1,3 % ausgegangen. Diese Entwicklung fällt im Vergleich zum Landkreis Leer (+3 % und +6 %) sowie zum Land Niedersachsen (+2,2% und +4,3%) weniger stark aus. Da die bisherige Bevölkerungsentwicklung in der Ortschaft Bunde positiver ausgefallen ist als im Vergleich zu der gesamten Gemeinde Bunde, kann auch für die zukünftige Entwicklung von einer stärkeren Bevölkerungszunahme ausgegangen werden.

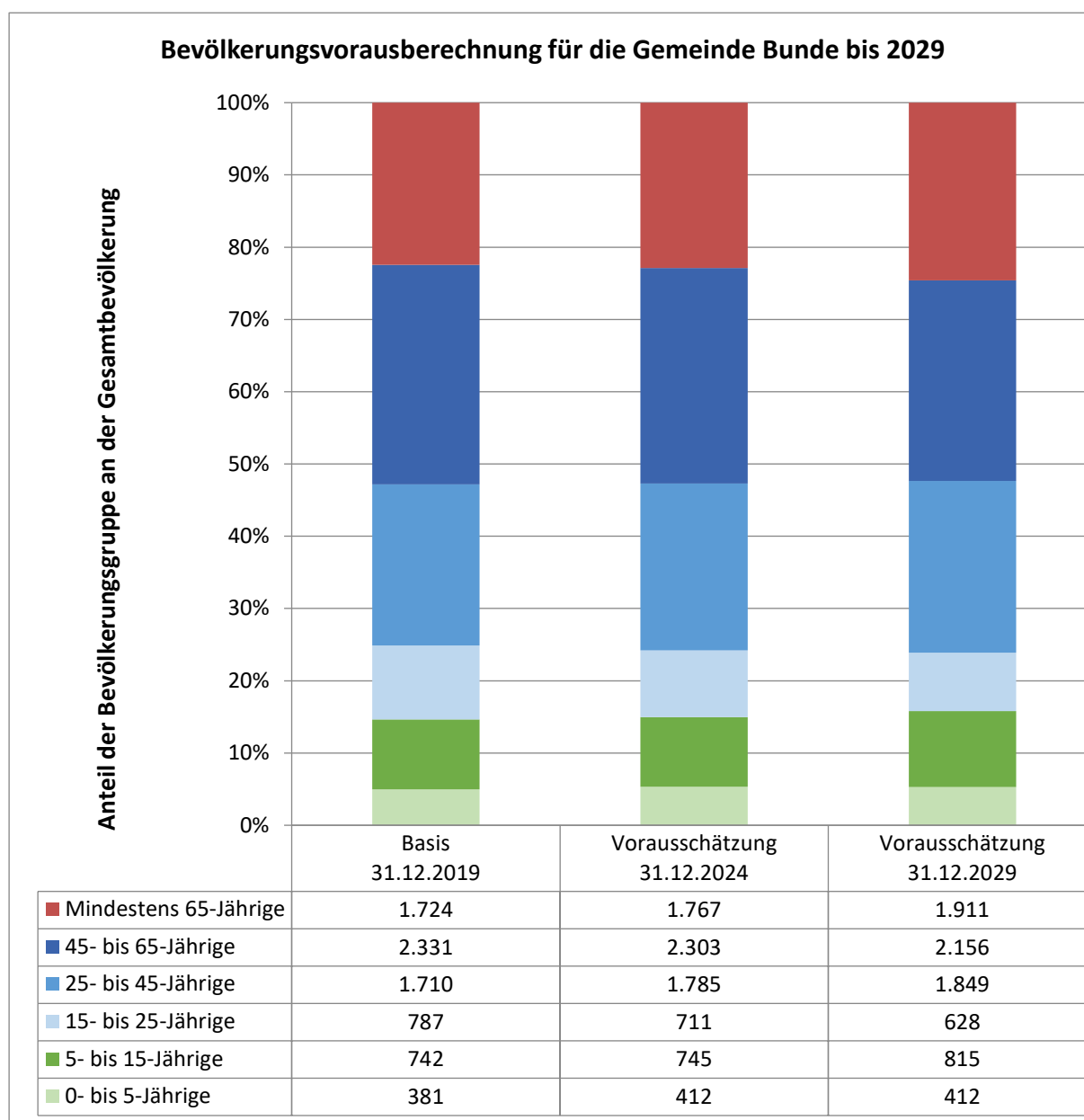


Abbildung 5: Kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für die Gemeinde Bunde
 Quelle: Eigene Darstellung nach LSN 2021, Tabelle Kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung

Zukünftig wird weiterhin von einer sich ändernden Bevölkerungsstruktur ausgegangen (siehe Abbildung 5). Bis zum Jahr 2029 ereignet sich die größte Veränderung in der Altersgruppe der 15-25-Jährigen. Demnach könnte die Gruppe der Jugendlichen und jungen Erwachsenen (15-25) um -20,2% abnehmen. Die Bevölkerungsgruppe der Personen im Alter von 45-65 Jahren soll ebenfalls abnehmen (-7,5 %). Der Anteil der 0-5 (+8,1 %), der 5-15 (+9,8 %), der 25-45-Jährigen (+8,1 %) und der mindestens 65-Jährigen (+10,9 %) soll sich bis zum Jahr 2029 ähnlich positiv entwickeln (jeweils bezogen auf das Basisjahr 2019).

Da die Ortschaft Bunde den Kernort mit dem Versorgungsschwerpunkt der Gemeinde bildet, ist dort von einer positiveren Bevölkerungsentwicklung auszugehen. Zudem ist für die Ortschaft Bunde aufgrund der bisherigen Bevölkerungsentwicklung mit einer stärkeren Bevölkerungszunahme zu rechnen. Bei einer Ausweisung des geplanten Baugebietes wird durch die Ansiedlung junger Familien die positive Bevölkerungsentwicklung weiter begünstigt.

2 Planungsvorgaben

2.1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP)

Die Gemeinde Bunde ist im LROP den ländlichen Räumen zugeordnet. Im ländlichen Raum sind Maßnahmen durchzuführen, die dazu beitragen, dass eine ausgewogene Struktur des Landes erreicht wird. Das LROP in der Fassung der Fortschreibung 2017 enthält keine der Planung entgegenstehenden Darstellungen (vgl. Abbildung 6, schwarze Markierung).

Östlich des Plangebietes verläuft die Bundesautobahn 31, welche im LROP als Vorranggebiet Autobahn festgelegt ist. Aufgrund der Entfernung zum Geltungsbereich entstehen dadurch keine negativen Auswirkungen für das geplante Wohngebiet. Zudem verlaufen noch die Bundesautobahn 280 und die Bahnlinie Groningen – Bremen (sog. „Wunderlinie“) durch Bunde. Beide Verkehrswege sind ebenfalls im LROP als Vorranggebiete festgelegt. Diese vorgenannten Ziele des LROP stehen aufgrund der Abstände zum Planbereich der geplanten Wohnbauentwicklung nicht entgegen.

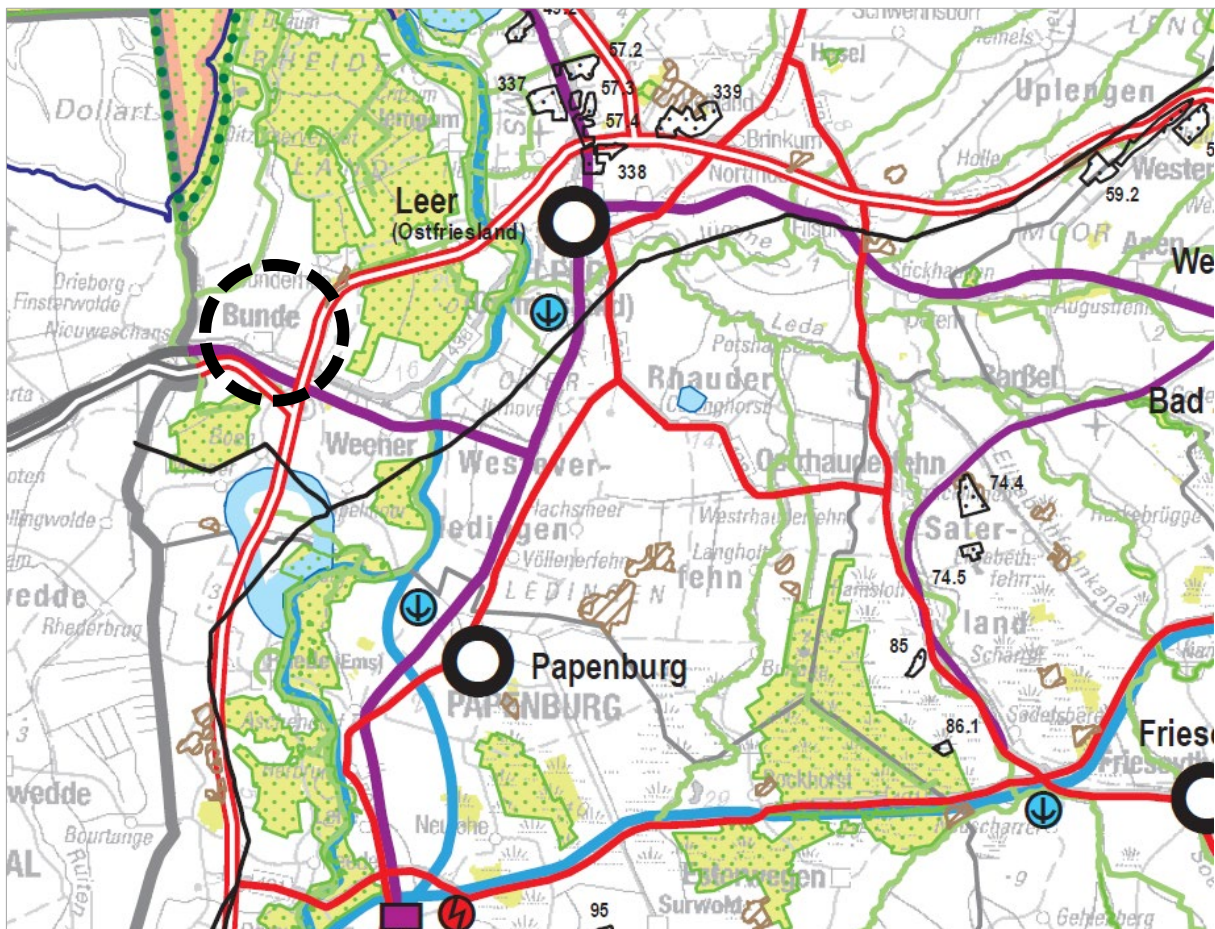


Abbildung 6: Ausschnitt LROP Niedersachsen 2017 (ohne Maßstab)

Quelle: Verändert nach Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz

Das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen von 2017 wurde fortgeschrieben und die Änderung mit Verordnung vom 07.09.2022 in Kraft gesetzt. Seit dem Frühjahr 2025 liegt ein weiterer Änderungsentwurf vor, der sich derzeit im Verfahren befindet. In Bezug auf den Ort Bunde und das geplante Baugebiet ergeben sich hieraus keine Änderungen. Das Gebiet für Trinkwassergewinnung südlich von Bunde wurde lediglich angepasst und nachrichtlich mit einer Gebietsnummer versehen.

2.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2024) – Landkreis Leer

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Dem Vorentwurf, der hier in Rede stehenden Bauleitplanung lag das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Leer (RROP) aus dem Jahr 2006, welches aus dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) entwickelt wurde, zugrunde. Mittlerweile wurde das RROP 2024 mit Datum vom 15.01.2025 in Kraft gesetzt und dient als Grundlage für die Bauleitplanung der Gemeinde Bunde.

Der Ort Bunde ist das zentrale Siedlungsgebiet in der Gemeinde Bunde, die weitere Siedlungsentwicklung ist hier vorrangig zu konzentrieren. Auch im RROP 2024 wurde Bunde die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen, d. h. dort sind die zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bereitzustellen. Zudem fällt Bunde die besondere Entwicklungsaufgabe „Erholung“ (staatlich anerkannter Erholungs-ort) zu. Das geplante Wohngebiet, welches sich im Nordosten der Ortslage von Bunde an den vorhandenen Siedlungsbereich anschließen wird, ist im aktuellen RROP bereits als zentrales Siedlungsgebiet erfasst. Angrenzend befindet sich in nord-/östlicher Richtung ein Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft auf Grund besonderer Funktionen für die Landwirtschaft.

Die Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Leer 2024 stehen der hier in Rede stehenden Bauleitplanung daher nicht entgegen.

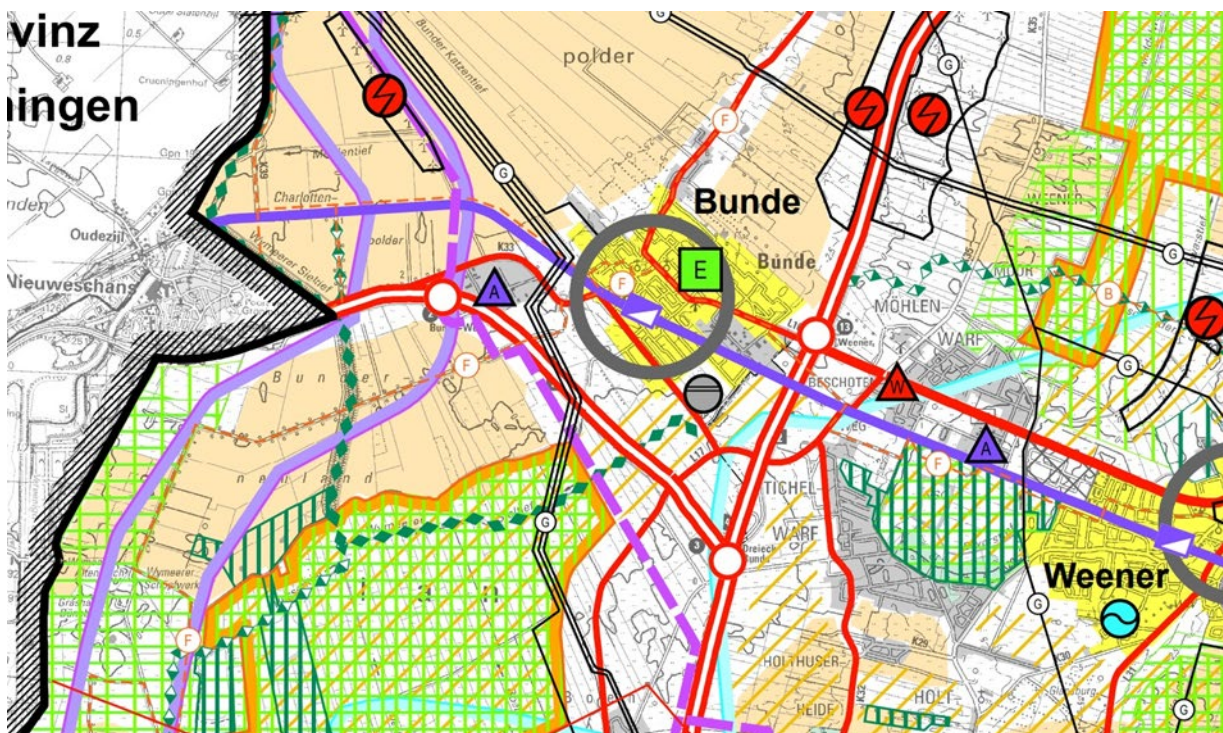


Abbildung 7 Ausschnitt RROP 2024 Landkreis Leer (ohne Maßstab)

Quelle: Verändert nach Landkreis Leer

2.3 Flächennutzungsplan Gemeinde Bunde

2.3.1 Aktuelle Darstellung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Bunde zeigt keine Darstellung von Bauflächen für den Bereich der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes. Es handelt sich demnach um Fläche für die Landwirtschaft. Um das geplante Wohngebiet entwickeln zu können, bedarf es einer Änderung des Flächennutzungsplanes.

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich im Norden die Darstellung zweier Wasserflächen. Dabei handelt es sich um zwei Wiesentümpel, welche geschützte Biotope sind. Süd-/westlich grenzt Wohnbaufläche an. Nord-/östlich ist keine Darstellung vorhanden, da es sich hierbei um Flächen für die Landwirtschaft handelt.

Es handelt sich um eine stringente Siedlungsentwicklung für den Ort Bunde, da der nordöstli-

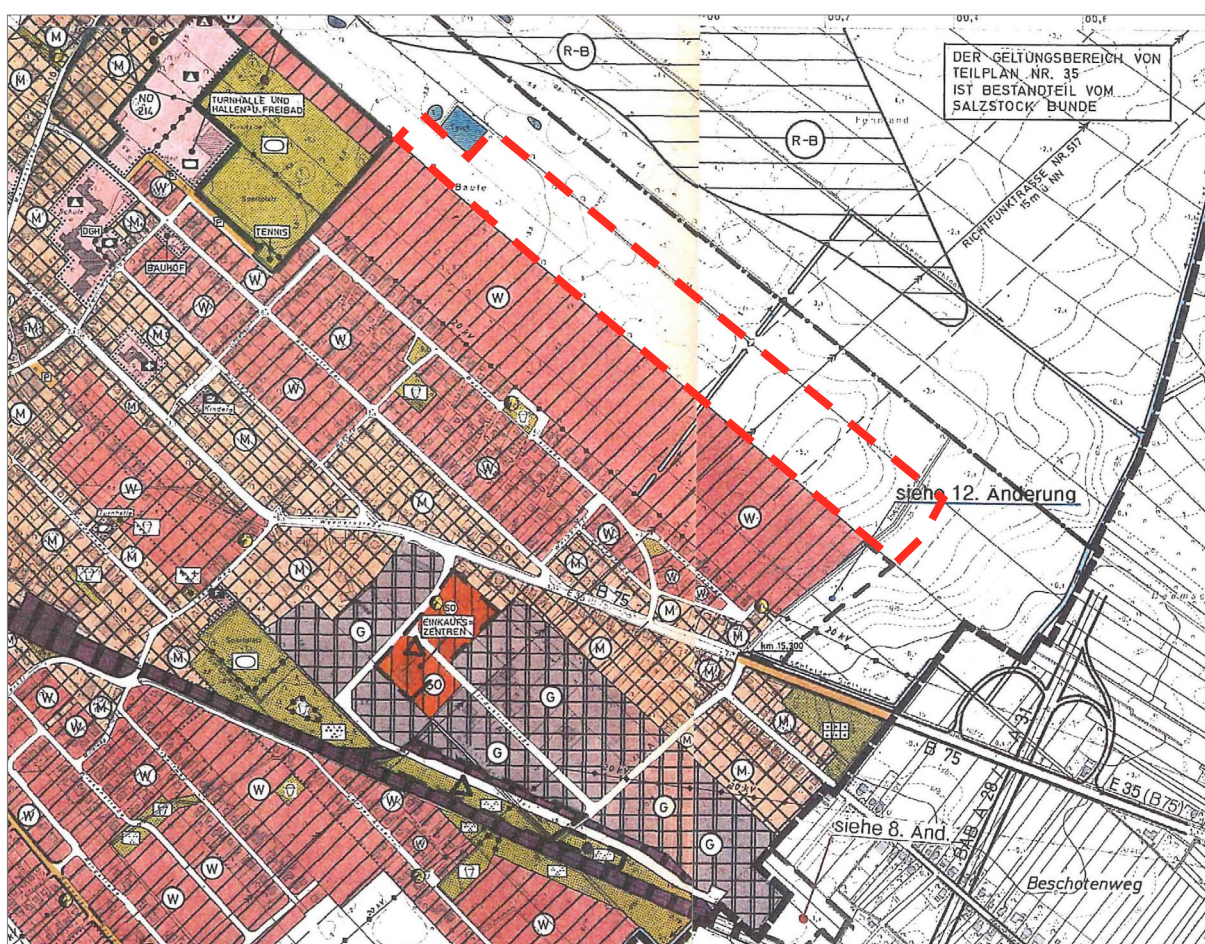


Abbildung 7: Ausschnitt Flächennutzungsplan Gemeinde Bunde (Skizze ohne Maßstab)

Quelle: Verändert nach Gemeinde Bunde, 1985

che Siedlungsbereich adäquat unter Berücksichtigung der vorhandenen Erschließungsstruktur erweitert wird.

2.3.2 Geplante Darstellung

In der folgenden Abbildung ist ersichtlich, welche Inhalte die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes hat. Da die Änderung zur Entwicklung eines neuen Wohngebietes durchgeführt wird, erfolgt innerhalb des gesamten Plangebietes die Darstellung als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO.

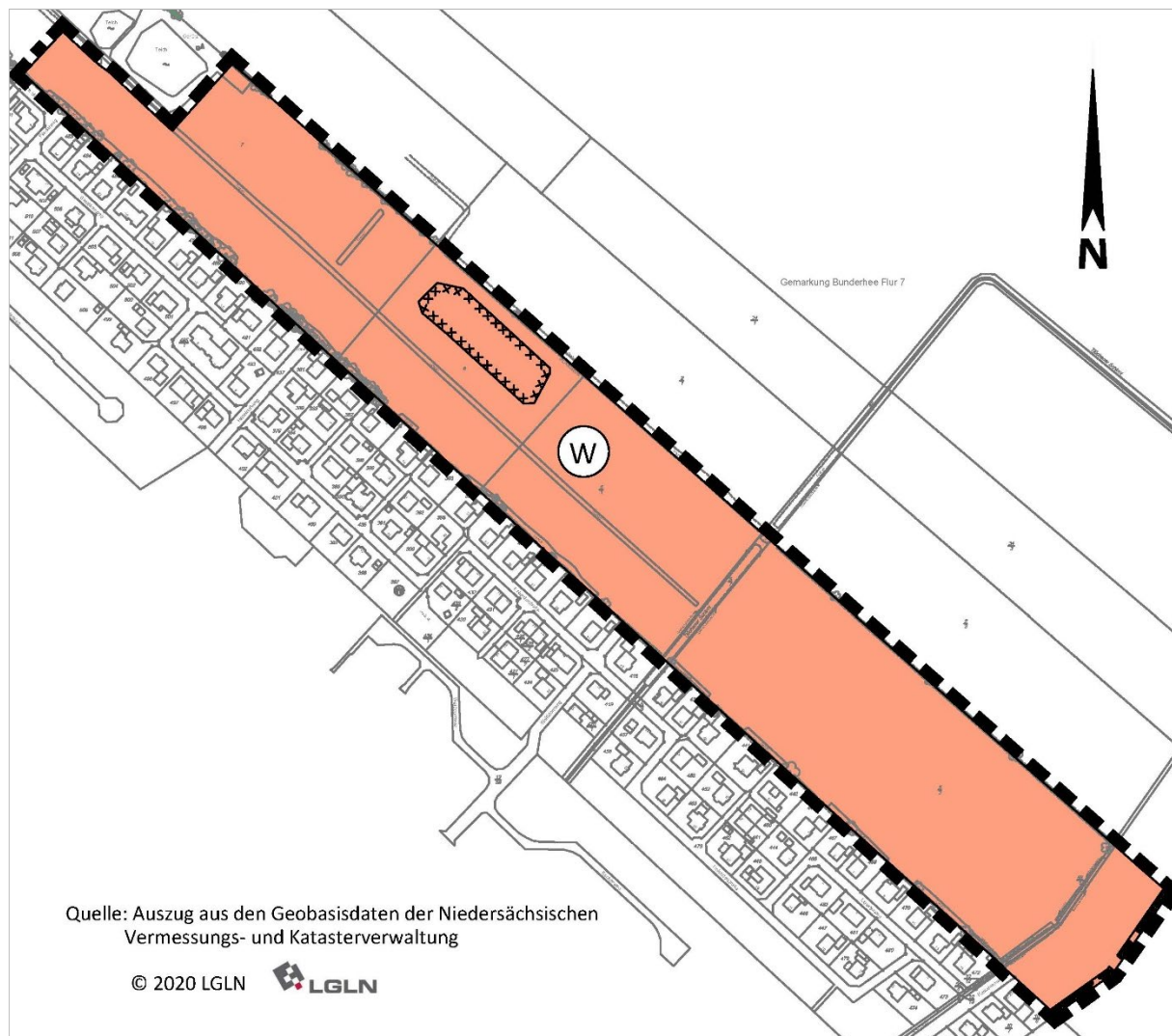


Abbildung 8: 36. Änderung des Flächennutzungsplanes, Skizze ohne Maßstab)

Quelle: Verändert nach LGLN 2020

Neben der Darstellung einer Wohnbaufläche erfolgt eine Umgrenzung der für bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Der Boden, der erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, wird im Zuge der Erschließung durch den Vorhabenträger in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer nach den geltenden gesetzlichen Vorgaben untersucht und entsorgt bzw. weiterverwertet. Eine fachgutachterliche Begleitung der Arbeiten in enger Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde (LK Leer) wird angestrebt.

3 Städtebauliches Konzept

Das Plankonzept des Vorentwurfs zum Bebauungsplan Nr. 02.41 sah eine Bebauung überwiegend mit Einzel- und Doppelhäusern vor. Ganz im Osten des Plangebietes sollten zudem Wohngebäude mit bis zu 6 Wohneinheiten errichtet werden können.

Zwischenzeitlich hat sich die Gemeinde Bunde dazu positioniert, nicht mehr ausschließlich Flächen für den Bau von kleinteiligen Wohnsiedlungen mit freistehenden Einfamilienhäusern vorzuhalten. Vielmehr soll auch denjenigen Bürgern, die aus unterschiedlichen Beweggründen andere Wohnformen präferieren, Möglichkeit gegeben werden, im Plangebiet zu wohnen.

Nicht zuletzt soll der Maßgabe des Baugesetzbuches, wonach der Flächenverbrauch für Siedlungsentwicklungen zu begrenzen ist, Rechnung getragen werden. Die Gemeinde Bunde ist sich bewusst, dass die geplante Darstellung eines Wohngebietes in einer Größe von ca. 11 ha Vorhalteflächen für eine langfristige Siedlungsentwicklung bereitstellt.

An dem städtebaulichen Konzept hat sich zwischen dem Vorentwurf und der Entwurfsplanung grundlegend keine Veränderung ergeben. Vielmehr wird versucht, das geplante Erschließungssystem für eine abgestuft verdichtete Bebauung zu nutzen.

Die Erschließung des geplanten Wohngebietes erfolgt über mehrere neue Erschließungsstraßen, welche an das vorhandene Straßennetz anschließen.

Vorhandene Gehölzstrukturen werden weitgehend erhalten und grenzen das Wohngebiet dadurch teilweise gegenüber den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ab. Öffentliche und private Grünflächen werden zu einer Auflockerung des Baugebietes beitragen. Im Zentrum werden zwei Regenrückhaltebecken geschaffen, welche ebenfalls von Grünflächen umgeben sein werden.

Neben den beiden, bereits erwähnten, Regenrückhaltebecken, gibt es weitere Wasserflächen innerhalb des Plangebietes. Es handelt sich hierbei um ein Gewässer II. Ordnung „Tjüchener Schloot“ und das „Katjetief“, denen eine übergeordnete Entwässerungsfunktion zukommt. Derzeit sind die Entwässerungsgräben in der Örtlichkeit bereits vorhanden und werden zum Zwecke der Oberflächenentwässerung weiterhin erhalten bzw. im Falle des Katjetiefs als zusätzliche Rückhaltefläche in das Oberflächenentwässerungskonzept eingebunden.

4 Belange des Umweltschutzes

Das Baugesetzbuch bestimmt in § 2 Abs. 4, dass im Zuge der Aufstellung eines Bauleitplanes eine Umweltprüfung durchgeführt werden muss, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt werden. Das Ergebnis dieser Prüfung wird im Umweltbericht, beschrieben und bewertet. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung im Zuge des Bauleitplanverfahrens zu berücksichtigen.

Die Umweltprüfung ist eine sog. Strategische Umweltprüfung, d. h. sie soll eine, den Planungsprozess begleitende Umweltprüfung sein. Ergänzungen und Änderungen des Umweltberichtes im Zuge des Planungsprozesses sind daher zu erwarten.

Die zum aktuellen Planungsstand vorliegenden Erkenntnisse hinsichtlich des Artenschutzes, Natur und Landschaft beruhen auf den nachfolgenden Kartierungen:

- Biotopkartierung 2021, Überprüfung im Mai 2025 durch Thalen Consult

- Gutachterliche Bewertung von Baumbeständen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 02.41, Planungsbüro Buhr. Leer, 2022
- Faunistischer Kartierbericht Geplantes Wohngebiet Bunde, LK Leer, Planungsgemeinschaft LaReG, Leer 2019

Weiterführende Informationen sind dem Umweltbericht (Anlage 1 der Begründung) zu entnehmen.

Die Eingriffe im Plangebiet sind vor allem mit der Versiegelung von ca. 5,8 ha für die zukünftigen Wohnbaugrundstücke und die für die Erschließung notwendigen Straßenverkehrsflächen verbunden. Großflächige Grünlandareale und Grabenabschnitte sowie einzelne Strauch- und Baumbestände gehen verloren. Das Gewässer II. Ordnung, der Tjüchener Schloot, welches übergeordnete Entwässerungsfunktion besitzt, und das Gewässer III. Ordnung, das Katjetief bleiben bestehen, wobei letzteres als Regenrückhaltegraben ausgebaut wird.

Es sind erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Gewässer, Pflanzen, Tierwelt und das Landschaftsbild zu erwarten. Durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können die Eingriffe minimiert werden. Eine externe Kompensation ist allerdings erforderlich.

Insgesamt müssen 161.000 Flächenwerteinheiten (Städtetagmodell; bezogen auf m²) ausgeglichen werden. Die Gemeinde Bunde stellt hierfür den Kompensationspool „Wynhamsterkolk“ zur Verfügung.

5 Immissionsschutz /Restriktionen

5.1 Geräuschimmissionen

Das Ingenieurbüro für Energietechnik und Lärmschutz (IEL) ist mit der schalltechnischen Untersuchung im Rahmen des hier in Rede stehenden Bauleitplanverfahrens beauftragt worden. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit im Jahre 2021 wurde zunächst eine Voruntersuchung durchge-

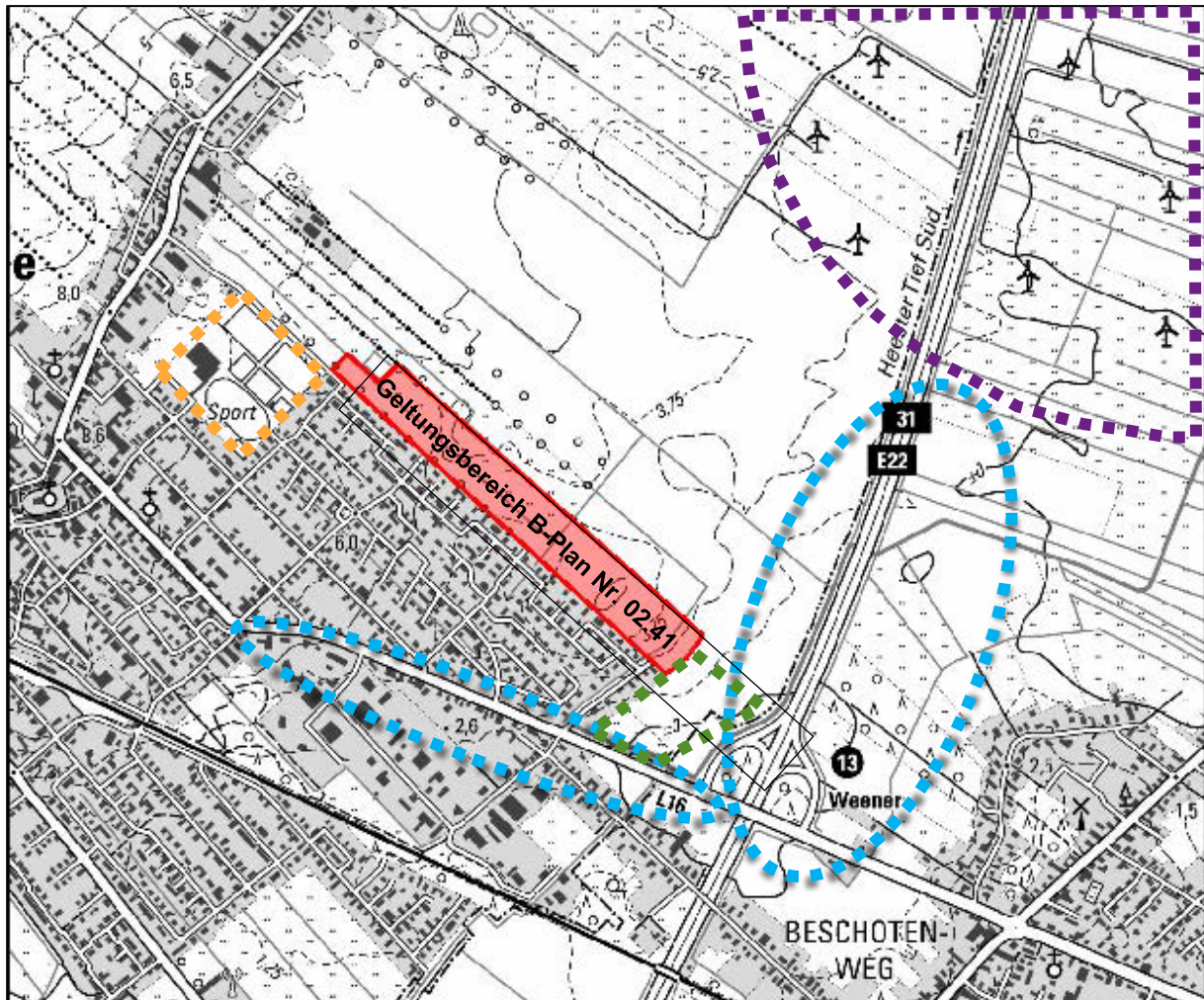


Abbildung 10: Nutzungen im Umfeld des Plangebietes (Skizze ohne Maßstab)
Quelle: Verändert nach LGLN 2021

führt. Die Ergebnisse der Voreinschätzung waren Bestandteil des Vorentwurfs des Bebauungsplans Nr. 02.41. Im Laufe des weiteren Bauleitplanverfahrens wurde ein Schalltechnisches Gutachten (vgl. Anlage 2) ausgearbeitet, welches die im Umfeld des Plangebietes befindlichen Nutzungen und die davon ausgehenden Geräuschemissionen berücksichtigt. Den folgenden Absätzen können die Einschätzungen des zuständigen Gutachterbüros zu den unterschiedlichen „Lärmarten“ entnommen werden (vgl. Abbildung 10). Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass die Ergebnisse der schalltechnischen Stellungnahme dem hier in Rede stehenden Bauleitplanverfahren nicht entgegenstehen.

5.1.1 Verkehr

Östlich des Plangebietes verläuft die Bundesautobahn A31, südöstlich ist die Zu- und Abfahrt der „AS 13 Weener“ gelegen und weiter südlich verläuft die „Weenerstraße“ als Landesstraße 16 bzw. südöstlich als Bundesstraße 436 (vgl. Abbildung 10 blaue Markierung). Aufgrund dieser Verkehrswege müssen vor dem Hintergrund der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ die auf das geplante Wohngebiet potenziell einwirkenden Geräuschemissionen näher untersucht werden.

Nach der DIN 18005-1 sind in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) die Orientierungswerte von **55 dB(A) im Tagzeitraum** von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr sowie **45 dB(A) im Nachtzeitraum** von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr einzuhalten. Darüber hinaus verweist die DIN auf die 16. BImSchV. In dieser Verkehrslärmschutzverordnung wird auf die Berechnungsvorschrift für den Straßenverkehrslärm die RLS-19 verwiesen, die zuletzt am 19.06.2020 geändert worden ist.

Beruhend auf der Verkehrsmengenkarte Niedersachsen 2015 werden durchschnittliche tägliche Verkehrsmengen berechnet und unter Festlegung einer prognostizierten Zunahme des Verkehrs bis zum Jahr 2035 hochgerechnet. Außerdem werden die zulässigen Geschwindigkeiten und die Fahrbahnoberflächen gemäß RLS 19 in Ansatz gebracht.

Unter Zugrundelegung dieser Daten ergibt sich für das Plangebiet sowohl tags als auch nachts eine Überschreitung der Orientierungswerte. Der Überschreitung kann durch passive Schallschutzmaßnahmen entgegengewirkt werden. Diese werden Bestandteil in der verbindlichen Bauleitplanung.

Es werden Lärmpegel-Bereiche II-IV im Bebauungsplan definiert, in denen entsprechende Vorkehrungen von den Bauherren zu treffen sind. Eine weitere Abgrenzung definiert den Bereich, in dem besondere Anforderungen an die Außenwohnbereiche zu stellen sind.

Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen, die sich innerhalb der „Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes“ befinden, müssen besondere Anforderungen an die Luftschalldämmung erfüllen bzw. über den Einbau schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten sicherzustellen.

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes wird der Orientierungswert von 55 dB(A) für den Tageszeitraum (WA) rechnerisch überschritten. Sofern in diesem Bereich Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) errichtet werden sollen, sind sie auf der der Bundesautobahn A31 abgewandten Gebäudefront anzuordnen oder durch massive bauliche Anlagen (Nebengebäude, Lärmschutzwände) gegen den Verkehrslärm zu schützen. Dabei ist sicherzustellen, dass der Orientierungswert für den Tageszeitraum von 55 dB(A) für ein „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ nicht überschritten wird.

5.1.2 Sport

Westlich des geplanten Baugebietes befindet sich das Sportzentrum „Mölenland“ (vgl. Abbildung 10 gelbe Markierung). Es wurde eine ehemalige Sandspielfläche zu einem Sportplatz hergerichtet und zukünftig soll ein zusätzlicher Sportplatz nördlich der Straßen „Am Mölenland“ angelegt werden. Zwischen dem Sportzentrum und der vorhandenen Bebauung entlang der Straße „Fliederweg“ befindet sich ein Lärmschutzwall.

In der Sportanlagenlärmschutzverordnung werden entsprechende Immissionsrichtwerte (IRW) für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgegeben, die sich auf verschiedene Zeiträume der Tage und nachts beziehen. Für die Tagzeiträume gelten wiederum entsprechende Ruhezeiten, wobei eine Unterscheidung vorgenommen wird, ob es sich um Werk- oder Sonn- und Feiertage handelt. Genaue Angaben sind dem Gutachten in der Anlage 1 dieser Begründung zu entnehmen.

Um im Plangebiet gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gewährleisten zu können, ist die Fortführung des Lärmschutzwalles in einer Höhe von 3,50 m an der westlichen Grenze des Plangebietes erforderlich.

5.1.3 Gewerbe

Nördlich und nordöstlich des geplanten Wohngebietes, in einer Entfernung von mindestens rund 800 m, befinden sich mehrere Windenergieanlagen (vgl. Abbildung 10 lila Markierung).

Für den östlich der Autobahn gelegenen Windpark wurde ein „Repowering- Verfahren“ durchgeführt und es fließen die aktuellen Daten in dies Verfahren ein. Zudem sollen südöstlich des Plangebietes, zwischen der Bundesautobahn A31, der Landesstraße 16 und dem Kastanienweg, neue Gewerbeflächen entstehen (vgl. Abbildung 10 grüne Markierung). Im Zuge der Planung neuer gewerblicher Standorte werden diese einer Lärmkontingentierung unterliegen, die auch das hier in Rede stehende Wohngebiet zu berücksichtigen hat.

Für den Gewerbelärm gelten die gleichen Orientierungswerte der DIN 18005-1 wie beim Verkehrslärm. Die Berechnung der Beurteilungspegel der gewerblichen Anlagen erfolgt nach der TA-Lärm in Verbindung mit der DIN ISO 9613-2. Zusätzlich werden die „Hinweise zum Schallimmissionsschutz bei Windkraftanlagen (WKA)“ der LAI berücksichtigt.

Im Gutachten erfolgt die Darstellung der Schallimmissionsraster getrennt für den Tag und für die Nacht. Im Ergebnis werden die Orientierungswerte der DIN 18005-1 bezogen auf den Gewerbelärm tags deutlich unterschritten und nachts eingehalten. Schädliche Umwelteinwirkungen in Form von Geräuschen auf das Plangebiet sind demnach nicht zu erwarten.

5.2 Geruchsimmissionen

Zur Beurteilung von Geruchseinträgen aus der Tierhaltung wurde von der Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH im Jahr 2020 ein Immissionsschutzgutachten erstellt. Danach sind folgende Geruchsbelastungen innerhalb des Plangebietes zu erwarten (siehe Abbildung 11).

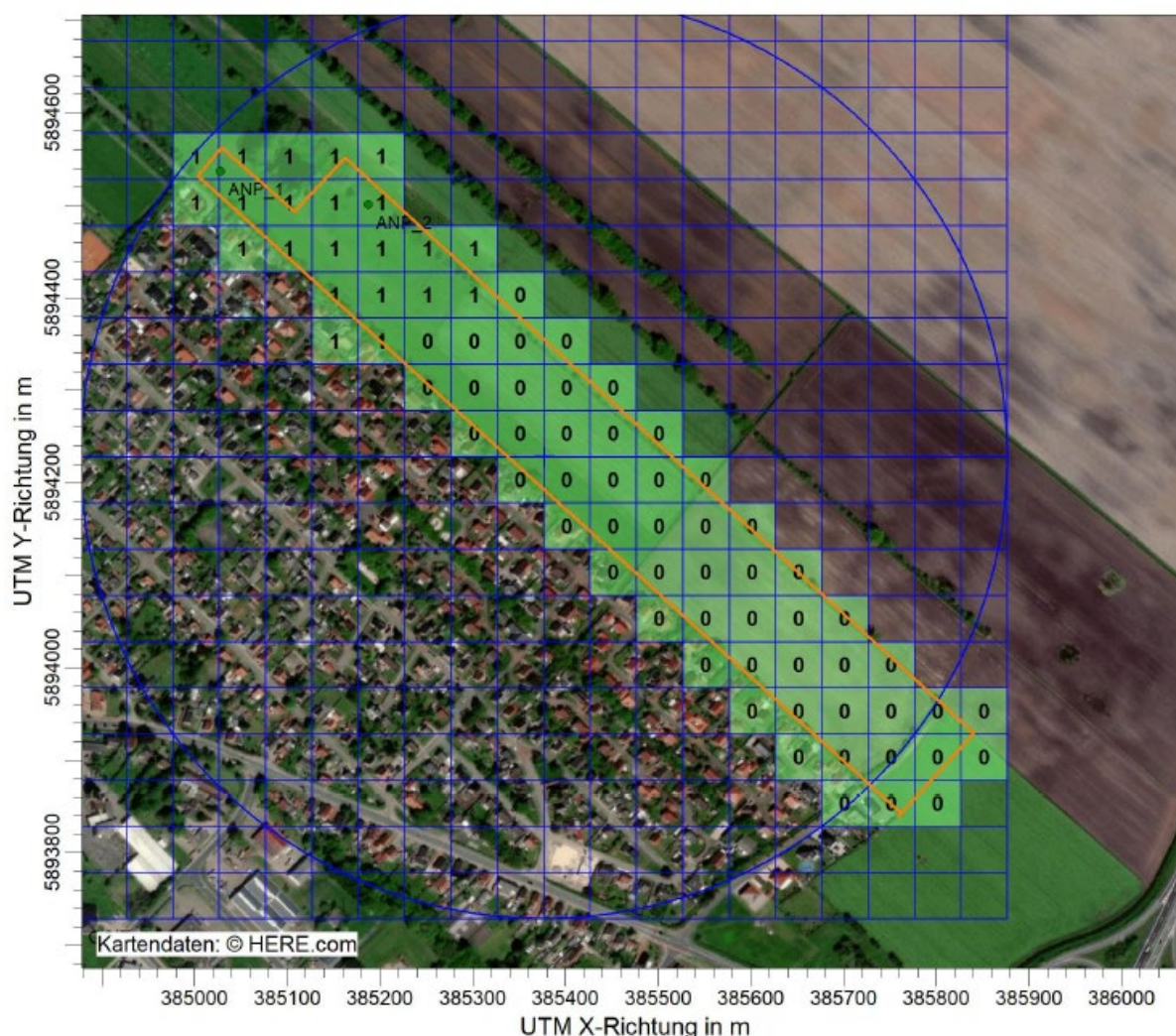


Abbildung 9: Darstellung der Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen

Quelle: Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH 2020, Geruchstechnischer Bericht

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die tierhaltenden Betriebe im Umfeld des Plangebietes keine negativen Auswirkungen auf das geplante Baugebiet haben werden. Die maximale Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen wird demnach bei 1 % der Jahresstunden liegen. Der in der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) für Wohn- und Mischgebiete angegebene maßgebliche Immissionswert für die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen von 10 % der Jahresstunden wird somit eingehalten. Eine Erweiterung der tierhaltenden Betriebe wurde im Rahmen der Untersuchung nicht berücksichtigt, da seitens der Gemeinde Bunde zum einen keine Entwicklungsabsichten bekannt sind und zum anderen der zulässige Immissionsrichtwert weit unterschritten wird. Detaillierte Informationen können dem Geruchstechnischen Bericht G20068.1/01 entnommen werden (vgl. Anlage 3).

5.3 Bohrschlammgrube

Innerhalb des Plangebiets befindet sich der Standort einer Bohrschlammgrube Holthusen 2, die in den Jahren von 1966 bis 1972 betrieben worden ist.

Die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer hatte im Jahre 2022 zunächst eine orientierende Untersuchung (Phase-I) durchgeführt und auf der Grundlage dieser Ergebnisse in Abstimmung mit dem Niedersächsischen Umweltministerium im Jahre 2023 eine weitergehende Erkundung (Phase-II) beauftragt. Diese ergab erhöhte Gehalte an Kohlenwasserstoffen, Arsen und Blei und untergeordnet auch an Chrom, PAK und Quecksilber, deren Herkunft nicht eindeutig belegbar ist.

Um die belastete Fläche eingrenzen zu können, wurde im Frühjahr 2023 ein „Gutachten über altlastentechnische Erkundungen zur Eingrenzung der Bohrschlammgrube“ durch das Büro Umtec aus Bremen verfasst (vgl. Anlage 4). Dieses Büro hatte ebenfalls die o.g. Phase-I und-II- Gutachten erstellt. Als Grundlage für das weitere Gutachten wurden 38 Bohrungen zur Abgrenzung der Bohrschlammgrube abgeteuft. Dabei wurden 12 Mischproben und 7 Einzelproben entnommen und untersucht. Alle Sondierpunkte wurden entsprechend verortet.

Es wurden dabei 2 Bohrschlammtypen nachgewiesen. Der erste Typ liegt in einer Stärke von 1-2 cm bis zu 5 cm vor und umfasst eine Fläche von 2.850 m². Außerdem wurde im nordwestlichen Teil der Verdachtsfläche ein Bohrschlamm- Typ 2 ermittelt, der in einer Stärke von 55 cm vorliegt, allerdings nur eine Fläche 450 m² betrifft. Die Bewertung der Analyseergebnisse erfolgt auf der Grundlage der entsprechenden Gesetze. Alle detaillierten Informationen sind dem als Anlage 4 angefügten Gutachten zu entnehmen.

Auch diese Bohrschlämme wurden einer chemischen Untersuchung unterzogen. Im Ergebnis wurden wiederum erhöhte Gehalte an Kohlenwasserstoffen, Arsen und Blei sowie untergeordnet Chrom, Kupfer, PAK und Quecksilber ermittelt. Es ist gemäß Gutachten von einer Kubatur an Bohrschlamm von ca. 250 m³ auszugehen, wovon ca. 107 m³ als Bohrschlamm Typ 1 und ca. 145 m³ als Bohrschlamm Typ 2 zu veranschlagen sind.

Es besteht unter den beteiligten Stellen Einigkeit darüber, eine Sanierung der mit den vorgefundenen Bohrschlämmen belasteten Flächen vorzunehmen. Der Gutachter empfiehlt in seiner abschließenden Zusammenfassung eine weitere fachgutachterliche Begleitung des Projekts, „um eine ordnungsgemäße Separation und Verwertung/ Entsorgung der anfallenden Aushubmaterialien gewährleisten zu können.“ Hierzu wird es weitere Abstimmungen geben.

Um jedoch das Bauleitplanverfahren weiterführen zu können, wurde in Abstimmung zwischen der Gemeinde Bunde und dem Landkreis Leer festgelegt, auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine Festsetzung mit aufschiebender Bedingung gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in den Bebauungsplan aufzunehmen. Der Bezug zu der Fläche wird zeichnerisch hergestellt, indem die Sanierungsfläche auf der Grundlage der Eingrenzung der Bohrschlammgrube aus dem o. g. Gutachten in dem Bebauungsplan dargestellt wird:

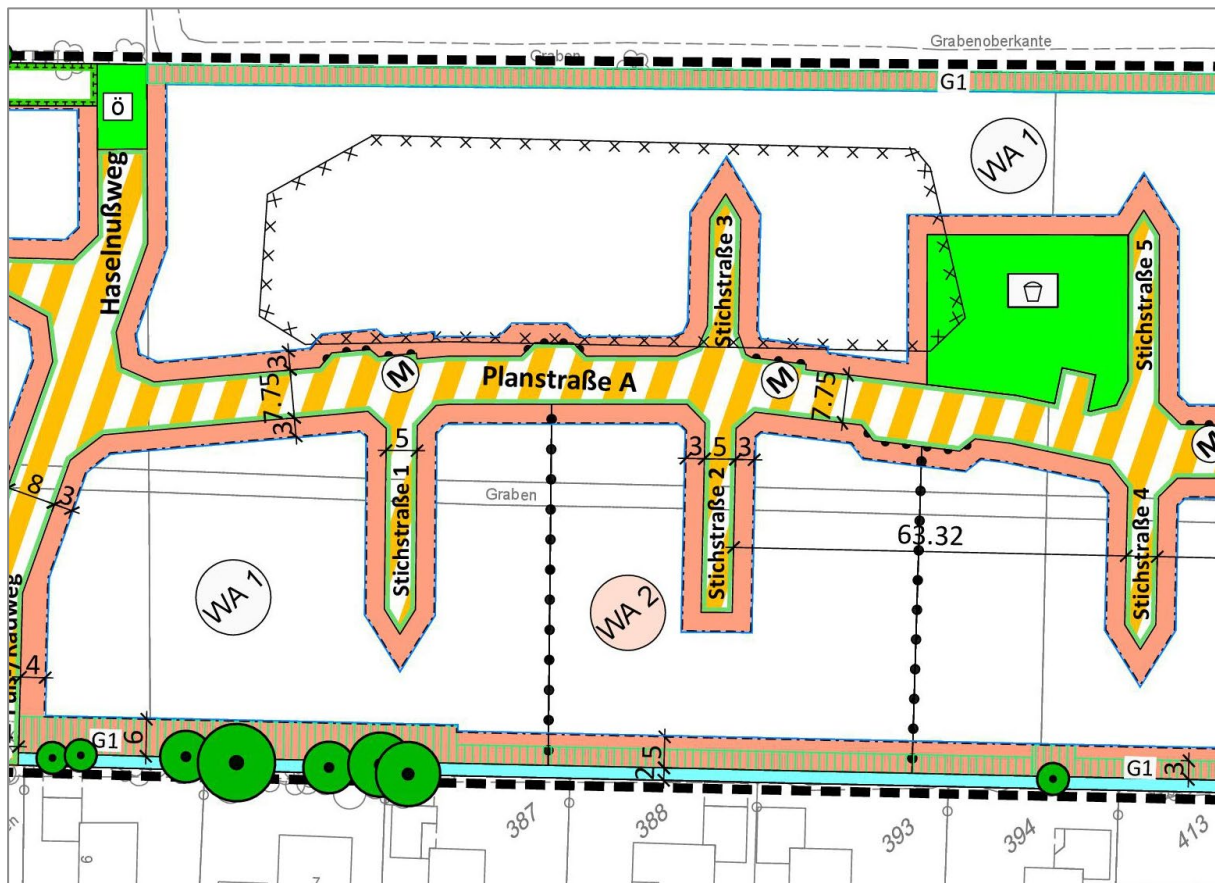


Abbildung 12: Darstellung der zu sanierenden Altlastenfläche
Quelle: Bebauungsplan Nr. 02.41 der Gemeinde Bunde, Stand August 2025

Es wird im nachfolgenden Bebauungsplan zudem textlich festgesetzt, dass auf der gekennzeichneten Fläche eine Sanierung erfolgen muss, bevor Gebäude mit einem Abstand von unter 20 m zur Sanierungsfläche errichtet werden dürfen und eine Spielplatznutzung zugelassen wird. Die Abgrenzung der Bohrschlammgrube erfolgte auf der Grundlage des durch die Gemeinde Bunde festgelegten städtebaulichen Erschließungskonzepts. Der Abstand von 20 m ergibt sich aus der Überschneidung der Lage der Bohrschlammgrube mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die unmittelbar um die Bohrschlammgrube verbleibenden Wohnbauflächen lassen sich ohne eine Sanierung nicht sinnvoll städtebaulich entwickeln bzw. als Spielplatz nutzen. Daher wurde mit dem gewählten Abstand von 20 m eine Festlegung getroffen, wonach die von der Sanierung betroffenen Areale definiert werden und auch in der anschließenden Parzellierung und Vermarktung Klarheit für die Gemeinde bringen. Der Bau des Teilstücks der Planstraße A wird auch erst nach Sanierung der Bohrschlammgrube erfolgen.

Um die Sanierung zu gewährleisten, wird der Vorhabenträger verpflichtet diese in enger Abstimmung mit der zuständigen Behörde in einem Zeitraum von 5 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes vorzunehmen.

Voraussetzung für die Festsetzung einer aufschiebenden Bedingung war neben den bestehenden Erkenntnissen zur Bohrschlammgrube die Untersuchung des gesamten Baugebiets.

Im August 2025 wurde wiederum durch das Büro Umtec aus Bremen ein Gutachten über orientierende Bodenuntersuchungen vorgelegt, welches als Anlage 5 Bestandteil der Begrün-

dung ist. Dabei wurden 11 Oberboden- Mischproben aus dem relevanten Tiefenabschnitt zwischen 0-30 cm entnommen, um den Wirkungspfad Boden- Mensch darzulegen. Berücksichtigt wurde auch der ehemalige Bohrplatz als Bohrturmstandort sowie die Zuwegung zum Bohrplatz. Hier wurden 6 Handbohrungen zwischen 1,00 m und 1,50 m niedergebracht. Zur Grundwasserentnahme wurden des Weiteren drei Rammfilterpegel im Nahbereich der Bohrschlammgrube eingerichtet. Aus zwei der Pegel wurden insgesamt 4 Grundwasserproben entnommen, wobei die Entnahme an zwei verschiedenen Tagen durchgeführt wurde.

Die chemische Analytik der Proben erfolgte entsprechend den Angaben in der orientierenden Untersuchung. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Anforderungen an den Schadstoffgehalt der BBodSchV in den Oberbodenmischproben sowie am Bohrplatz eingehalten werden. Die Verordnung dient nach Aussage der Gutachter der Bewertung von Bodenverunreinigungen und deren Auswirkungen auf Schutzgüter wie Grundwasser, Bodenorganismen und den Menschen.

In Bezug auf das Grundwasser wird in der orientierenden Untersuchung aus August 2025 die Aussage getroffen, dass „bei einer Erstbeprobung und in den ungefilterten Proben teils erhöhte Gehalte an Schwermetallen (u. a. Arsen, Blei, Chrom, Kupfer, Nickel) über dem LAWA- Geringfügigkeitsschwellenwert nachgewiesen“ worden sind, wohingegen „gefilterte Proben im Vergleich zu ungefilterten deutlich geringere Schadstoffkonzentrationen „aufwiesen. Dies deutet nach Aussage der Gutachter auf eine absorptive Bindung der Schwermetalle größtenteils an Feinpartikel hin. Auch wenn eine Beeinflussung des Grundwassers zum derzeitigen Zeitpunkt nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, so wird davon ausgegangen, dass dies nach erfolgter Sanierung der Bohrschlammgrube der Fall sein wird.

Darüber hinaus kann beruhend auf den ermittelten Grundwasserständen eine Grundwasserfließrichtung Richtung Nord- Nordosten angenommen werden, was im Ergebnis laut Gutachten nicht zu „einer nachhaltigen und großräumigen Beeinträchtigung des Grundwassers durch die Bohrschlammgrube“ führt.

Für den ebenfalls untersuchten Bohrplatz und dessen Zuwegung könnten nach Aussage der Gutachter lokal höhere Schadstoffbelastungen auftreten, die im Rahmen der orientierenden Untersuchung nicht erfasst worden sind. Die Gemeinde Bunde wird ein Bodenschutzkonzept erarbeiten lassen und eine bodenkundliche Baubegleitung beauftragen. Im Falle des Auftretens von organoleptisch auffälligen Materialien werden diese unter fachkundlicher Begleitung separiert, als Haufwerke temporär bereitgestellt, abfallcharakterisierend beprobt und analysiert sowie anschließend einer ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt.

Zusätzliche Baggerschürfe im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen werden die orientierenden Untersuchungen ergänzen. Die zuständige Behörde wird in die weitere Umsetzung eingebunden.

Die Gemeinde Bunde ist der Auffassung, dass durch die vorhandenen Untersuchungsergebnisse in Verbindung mit den Festsetzungen in der Bauleitplanung und der weiteren gutachterlichen Baubegleitung dem Belang, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet zu schaffen, ausreichend Rechnung getragen wird.

Alle Arbeiten werden in enger behördlicher und gutachterlicher Abstimmung und Begleitung durchgeführt.

6 Erschließung, Ver- und Entsorgung

6.1 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Wasserversorgungsverbandes Rheiderland.

6.2 Brandschutz

Der Wasserversorgungsverband Rheiderland hat lediglich eine eingeschränkte Verpflichtung zu einer Bereitstellung von Löschwasser bezogen auf die geltenden DVGW-Richtlinien (Arbeitsblatt W 405). Dennoch ist für das geplante Wohngebiet die Löschwasserversorgung so zu erstellen, dass ein Löschwasserbedarf von 800 l/min sicherzustellen ist (48 m³/h für mindestens 2 Stunden vorhanden ist (Durchmesser der Leitung mindestens 100 mm). Dabei sind die Vorgaben der § 1 und § 2 DVO-NBauO zu beachten und umzusetzen. In Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr sind die Standorte der zukünftigen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen abzustimmen. Dabei sollte der Abstand der einzelnen Hydranten von den Gebäuden 150 m nicht überschreiten.

6.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die Erweiterung des bestehenden Kanalnetzes mit Anschluss an das bestehende Netz und Weiterleitung an das örtliche Klärwerk.

6.4 Oberflächenentwässerung

Zur Überprüfung der Bodenverhältnisse wurde seitens des Erdbaulabor Strube eine Baugrunduntersuchung durchgeführt (vgl. Anlage 4). Im Ergebnis hat sich herausgestellt, dass aufgrund des recht hohen Grundwasserniveaus keine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den privaten Grundstücken erfolgen kann. Somit wird das anfallende Oberflächenwasser über die neu anzulegenden Regenwasserkanäle im öffentlichen Straßenraum an die beiden neu zu errichtenden, zentralen Regenrückhaltebecken sowie das zum Regenrückhaltegraben ausgebaute Katjetief weitergeleitet. Von dort wird das Regenwasser gedrosselt an die Vorflut abgegeben. Weitere Details sind dem Entwurf des Entwässerungskonzeptes (vgl. Anlage 5) zu entnehmen. Zur Unterhaltung der vorhandenen Entwässerungsgräben werden, wenn erforderlich, entsprechende Gewässerräumstreifen festgesetzt, die von Aufwuchs freizuhalten sind.

6.5 Gas- und Elektrizitätsversorgung

Eine Versorgung mit Gas wird im Plangebiet nicht mehr berücksichtigt. Die Elektrizitätsversorgung erfolgt durch den Anschluss an das örtliche Leitungsnetz. Der Platzbedarf für die Versorgungsleitungen wird im Rahmen der Erschließungsplanung nach DIN 1998 vorgesehen.

6.6 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Leer durchgeführt.

6.7 Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen wird durch den Sicherstellungsauftrag gemäß § 77 i (7) Telekommunikationsgesetz (TKG) gewährleistet. Die Versorgung kann durch die Telekom AG oder andere Anbieter erfolgen. Die Telekommunikationsleitungen sollen im Rahmen der Erschließung innerhalb des öffentlichen Verkehrsraumes verlegt werden.

7 Hinweise

Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstr. 11 in Aurich, Tel. 04941/ 1799-32, unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Altlasten/ Kampfmittel

Die für eine bauliche Nutzung vorgesehene Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, wird im Zuge der Erschließung durch den Vorhabenträger in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer beseitigt.

Sollten im restlichen Plangebiet bei Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Kontaminationen des Bodens auftreten, so ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN- Regionaldirektion Hameln- Hannover zu benachrichtigen.

Planungsgrundlagen

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr.394) geändert worden ist.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 13.05.2017, bekannt gemacht am 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, DIN- Vorschriften u.a.) können bei der Gemeinde Bunde im Rathaus eingesehen werden.

8 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat in seiner Sitzung am 18.02.2020 die Aufstellung dieser 36. Flächennutzungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat in seiner Sitzung am dem Entwurf dieser 36. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf dieser 36. Flächennutzungsplanänderung mit der Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig eingeholt worden.

Feststellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bunde hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB diese 36. Flächennutzungsplanänderung und die Begründung nebst Anlagen in seiner Sitzung am beschlossen.

Gemeinde Bunde, den

.....

Bürgermeister / in