



Anlage – Abwägungen

Stand: 23.04.2026

**6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02.14
„Eichenweg / Bahnhofstraße“,
Ortschaft Bunde**

Verfahrensstand		
§ 3 Abs. 1 BauGB	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit 05.02.2026 (Erörterungstermin)	
§ 4 Abs. 1 BauGB	Frühzeitige Beteiligung der Behörden /TÖB <i>Entfällt im Verfahren nach § 13a BauGB</i>	
§ 3 Abs. 2 BauGB	Veröffentlichung der Planung 23.02.2026-25.03.2026	x
§ 4 Abs. 2 BauGB	Beteiligung der Behörden / TÖB 23.02.2026-25.03.2026	x

**A Bürger und Öffentlichkeit, die im Rahmen der Veröffentlichung der Planung
Stellungnahmen abgegeben haben** (Eingaben aus Datenschutzgründen anonymisiert):

Verfahren: § 3 Abs. 2 BauGB

Seitens der Öffentlichkeit wurden im Veröffentlichungszeitraum keine Stellungnahmen vorgebracht.
Kenntnisnahme.

B Träger öffentlicher Belange, die nicht geantwortet haben

Verfahren: § 4 Abs. 2 BauGB

- Ortsvorsteher Bunde
- Stadt Weener

Es ist davon auszugehen, dass die Belange der obigen Träger nicht berührt oder bereits berücksichtigt sind.

**C Träger öffentlicher Belange, die keine Hinweise / Anregungen /
Bedenken haben**

Verfahren: § 4 Abs. 2 BauGB

- | | |
|--|------------|
| • Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Aurich | 06.03.2026 |
| • Gleichstellungsbeauftragte der Gemeinde Bunde | 06.03.2026 |
| • Wasserversorgungsverband Rheiderland | 19.03.2026 |

Kenntnisnahme.

**D Träger öffentlicher Belange, die Hinweise / Anregungen / Bedenken
vorgetragen haben** (Anregung im Originaltext vorweg)

Verfahren: § 4 Abs. 2 BauGB

- | | | |
|---|---|---|
| 1 | Landkreis Leer, 25.03.2026 | 2 |
| 2 | EWE Netz GmbH, 06.03.2026 | 6 |
| 3 | Ostfriesische Landschaft, 06.03.2026 | 7 |
| 4 | Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, 10.03.2026 | 7 |
| 5 | Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, 11.03.2026 | 9 |
| 6 | Deutsche Telekom Technik GmbH, 20.03.2026 | 9 |
| 7 | Vodafone GmbH, 24.03.2026 | 9 |

1 Landkreis Leer, 25.03.2026

Eingabe - LK / 1	Die Gemeinde Bunde beabsichtigt zur Aktivierung von Nachverdichtungspotenzialen und gleichzeitigem Schutz gewachsener Siedlungsstrukturen den bestehenden Bebauungsplan Nr. 02.14 zu ändern. Die Planung umfasst eine Erweiterung der Baugrenzen, die Begrenzung der höchstzulässigen Zahl von Wohneinheiten sowie Festsetzungen zur Gebäudehöhe. Gemäß § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch hat die Gemeinde bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Zu der o. a. Bauleitplanung nehme ich daher – ohne dem von Ihnen vorzunehmenden Abwägungsprozess vorzugreifen – für die einzelnen von mir zu vertretenen Fachbereiche wie folgt Stellung: Aus <u>raumordnungsrechtlicher Sicht</u> bestehen gegen die Bauleitplanung keine Bedenken. Ziel der vorliegenden Planung ist die städtebauliche Neuordnung innerhalb eines bereits erschlossenen Siedlungsbereiches des Grundzentrums Bunde. Das Plangebiet liegt nach dem RROP 2024 vollständig innerhalb des Zentralen Siedlungsgebietes der Gemeinde Bunde. Die Planung entspricht den raumordnerischen Grundsätzen einer konzentrierten Siedlungsentwicklung sowie der Priorisierung der Innenentwicklung (RROP 2024, Kapitel 2.1, Ziffern 02 und 03) und ist folglich mit den raumordnerischen Vorgaben grundsätzlich vereinbar. Die Abwägung der raumordnerischen Vorgaben ist sachgerecht erfolgt.
Beschluss	Die Ausführungen zur Raumordnung werden zur Kenntnis genommen.

Eingabe - LK / 2	Aus <u>naturschutzrechtlicher</u> sowie <u>abfall- und bodenschutzrechtlicher</u> Sicht bestehen gegen die Planung ebenfalls keine Bedenken.
Beschluss	Kenntnisnahme.

Eingabe - LK / 3	Aus <u>immissionsschutzrechtlicher Sicht</u> nehme ich wie folgt Stellung: Gemeinden haben bei der Bauleitplanung in Orientierung an dem immissionsschutzrechtlichen Schutz- und Vorsorgegedanken (§ 5 BImSchG) dafür Sorge zu tragen, dass keine B-Pläne erlassen werden, deren Verwirklichung zu schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG führt. Im Hinblick auf die vorgelegte Bauleitplanung ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht zu bewerten, ob es durch die angrenzende Straße und die nahegelegene Bahnstrecke zu Beeinträchtigungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Schallemissionen kommt. In der verbindlichen Bauleitplanung sind der Abwägung die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1:2002-07 zugrunde zu legen. Grundsätzlich gilt, dass sich der Abwägungsspielraum dabei mit zunehmender Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte verringert. Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden, desto gewichtiger müssen die für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkungen zu verhindern (BVerwG, 22.03.2007, 4 CN 2.06). Aktive Schallschutzmaßnahmen sind dabei passiven Schallschutzmaßnahmen vorzuziehen. Um mögliche Konflikte im Hinblick auf die Emissionen der südlich angrenzenden Straße zu ermitteln, wurden auf Grundlage aktueller Verkehrszählraten Berechnungen erstellt, welche Bestandteil der vorgelegten Unterlagen sind. Inhalt der Berechnungen ist die Ermittlung der Höhe der Beurteilungspegel in der Nähe der Straße und die Ermittlung erforderlicher Lärmschutzmaßnahmen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen zu können. Die Berechnungen sind nachvollziehbar. Im Ergebnis zeigen die Berechnungen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 innerhalb eines Streifens des Geltungsbereichs überschritten werden. Zum Schutz dieser Bereiche sind passive Schallschutzmaßnahmen notwendig. Die Ermittlung der Lärmpegelbereich ist derzeit noch nicht in Gänze nachvollziehbar. Es ist noch zu ergänzen, warum die
------------------	---

	Ermittlung der Lärmpegelbereich auf Grundlage der Werte zur Tageszeit berechnet worden sind. Darüber hinaus zeigen die Berechnungen, dass auch für Schlafräume Lärmschutzmaßnahmen in Bereich mit Überschreitungen für die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich werden. Diese Maßnahmen sind in den B-Plan als Festsetzung übernommen worden.
Beschluss	Die Ausführungen zu den Lärmpegelbereichen werden in der Begründung erläuternd ergänzt. Die Ausführungen zu den Lärmpegelbereichen im Kapitel 3.1 der Begründung werden sinngemäß wie folgt ergänzt: „<i>Nach den Berechnungsergebnissen sind die aus dem Lärm der Tageszeiträume abgeleiteten Lärmpegelbereiche relevant. Im Nachtzeitraum fallen die abgeleiteten Lärmpegelbereiche deutlich kleiner aus, was auf die geringere Verkehrsstärke und den niedrigen Anteil des Schwerlastverkehrs zurückzuführen ist. Zur Sicherstellung des Schutzes zu allen Tageszeiten wird der schalltechnisch ungünstigste Fall (hier: Tageslärm) angesetzt und in Festsetzungen überführt.</i>“
Eingabe - LK / 4	Aktive Schallschutzmaßnahmen, die passiven Schallschutzmaßnahmen vorzuziehen sind, werden in der Planung nicht vorgesehen. Ich bitte, die Unterlagen um eine Begründung für diese Entscheidung zu ergänzen.
Beschluss	Es wird eine Abwägung ergänzt, weshalb aktive Lärmschutzmaßnahmen an dieser Stelle als nicht sinnvoll umsetzbar angesehen werden. Die Ausführungen der Begründung werden sinngemäß wie folgt fortgeschrieben (Kapitel 3.1): „<i>Bei festgestellten Überschreitungen ist zunächst zu prüfen, ob mittels aktiver Schallschutzmaßnahmen den ermittelten Beeinträchtigungen entgegengewirkt werden kann:</i> • <i>Eine Reduzierung der Geschwindigkeit ist nicht umsetzbar. Es handelt sich um eine überörtliche Verbindungsstraße (K 33). Über die Straße wird der Verkehr in Richtung Südosten abgeleitet. Entsprechend der Klassifizierung und der verkehrlichen Bedeutung wird eine geringere Geschwindigkeit im Bereich des Plangebiets bzw. auch auf gesamter Länge innerhalb der Ortslage nicht als geeignet angesehen, um den festgestellten Überschreitungen entgegenzuwirken.</i> • <i>Die Errichtung von Lärmschutzwänden oder vergleichbaren Schutzeinrichtungen ist auf dem Streckenabschnitt städtebauliche nicht realisierbar. Die Straßenparzelle hält keinen Raum für die Umsetzung entsprechender baulicher Anlagen vor. Zudem stehen die Gebäude nah der Straßenparzelle und haben ihre Vorgärten zur Straße ausgerichtet. Lärmschutzwände oder ähnliche Anlagen in der üblichen Höhe würden eine massiv bedrängende Wirkung und Verschattung der Gebäude auslösen. Auch ergäbe sich innerhalb der Straße eine „Tunnelwirkung“ durch die technisch bedingt hohen Baukörper. Die Realisierung dieser passiven Schallschutz-Maßnahmen ist daher an dieser Stelle weder zweckmäßig umsetzbar, noch städtebaulich-gestalterisch gewünscht.</i> <i>Aus diesen Gründen werden passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen, die für den Planfall in geeigneter und verhältnismäßiger Weise Schutz vor den festgestellten Überschreitungen bieten können.</i>“
Eingabe - LK / 5	Im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen durch die nördlich gelegene Bahnstrecke wird in der Begründung auf das bereits abgeschlossene Planfeststellungsverfahren für die Wunderlinie verwiesen, in dem keine immissionsschutzrechtlichen Beeinträchtigungen durch den Bahnverkehr gesehen wurden. Diese Einschätzung wird geteilt.
Beschluss	Kenntnisnahme.
Eingabe - LK / 6	Seitens der <u>unteren Wasserbehörde</u> ist folgendes anzumerken: Durch die geplante Nachverdichtung durch den Bau von zwei neuen Wohnhäusern erfolgt eine Zunahme der Versiegelung an dieser Stelle. Diese ist im ursprünglichen Bebauungsplan und in der Oberflächenentwässerungsplanung nicht mitberücksichtigt worden. Es wird daher empfohlen, die zusätzlichen Mengen des abzuleitenden Oberflächenwassers

	gedrosselt in die vorhandene Regenwasserkanalisation einzuleiten. Für eine ungedrosselte Einleitung sollte die hydraulische Leistungsfähigkeit des Regenwasserkanals nachgewiesen werden. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
Beschluss	Der Hinweis zur gedrosselten Einleitung wird in die Begründung und als Hinweis in die Planzeichnung übernommen. Zwar können mit dem erweiterten Bauteppich Grundstücksareale bebaut werden, die bisher von Bebauung freizuhalten waren. Bilanziell ermöglicht die Änderung des Bebauungsplans aber keine Zunahme der Versiegelung im Plangebiet. Wie in den Kapiteln 4.1 und 3.4 der Begründung ausgeführt, bleibt eine GRZ von 0,4 festgesetzt (vorher/nachher unverändert). Geringfügige Änderungen ergeben sich nur durch die zukünftig anzuwendende neuere Fassung der BauNVO, nach der eher strengere Regeln für die Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen usw. anzuwenden sind. In Summe verändert sich der gesamtzulässige Versiegelungsgrad der Grundstücke jedoch kaum. Dieser Wert ist für die Entwässerung regelmäßig im Sinne einer Maximalbetrachtung von Bedeutung. Die Hinweise des Landkreises werden dennoch sinngemäß wie folgt in die Begründung (Kapitel 3.13) übernommen: „Mit Schreiben vom 25.03.2026 weist der Landkreis Leer, Untere Wasserbehörde auf folgendes hin: Es wird empfohlen, die zusätzlichen Mengen des abzuleitenden Oberflächenwassers gedrosselt in die vorhandene Regenwasserkanalisation einzuleiten. Für eine ungedrosselte Einleitung sollte die hydraulische Leistungsfähigkeit des Regenwasserkanals nachgewiesen werden. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Die Empfehlung wird als Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.“ Auf der Planzeichnung wird sinngemäß folgender Hinweis ergänzt: „Oberflächenentwässerung – Der Landkreis Leer, Untere Wasserbehörde empfiehlt, zusätzliche Mengen abzuleitenden Oberflächenwassers gedrosselt in die vorhandene Regenwasserkanalisation einzuleiten. Für eine ungedrosselte Einleitung sollte die hydraulische Leistungsfähigkeit des Regenwasserkanals nachgewiesen werden. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.“
Eingabe - LK / 7	<u>Aus Sicht des Straßen- und Tiefbauamtes</u> bestehen keine Bedenken, sofern der Straßenbaulastträger der Kreisstraßen von jeglicher Forderung, die aus der o.g. Bauleitplanung entstehen kann, freigestellt wird. Dies gilt insbesondere für die Verkehrslärmbelästigung.
Beschluss	Die Begründung wird um einen Hinweis ergänzt. In Kapitel 3.1 wird sinngemäß folgender Passus ergänzt: „Für neu geplante Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast, insbesondere in Hinblick auf den von der K33 ausgehenden Verkehrslärm, keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich eines Immissionsschutzes geltend gemacht werden.“
Eingabe – LK / 8	Aus <u>denkmalschutzrechtlicher Sicht</u> nehme ich wie folgt Stellung: <u>Baudenkmalpflege</u> Innerhalb und in der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine bekannten Baudenkmale. Aus baudenkmalpflegerischer Sicht bestehen somit keine Bedenken. Um weiteren Fehlentwicklungen im Ortsbild von Bunde entgegenzuwirken, wird die Festsetzung von Bauvorschriften im Sinne einer baukulturellen Orientierungshilfe empfohlen. Zielführend könnte auch der Ausschluss bestimmter Farben, Materialien und Kubaturen sein. Gesonderte Regelungen zum Grad der Versiegelung und der Bepflanzung mit heimischen Laubgehölzen wurden nicht erfasst, erscheinen vor dem Hintergrund einer langfristig lebenswert gestalteten Umgebung jedoch angemessen.

Beschluss	Der Anregung wird nicht gefolgt und die getroffenen Abwägungen werden beibehalten. In der Begründung ist zur möglichen Aufnahme örtlicher Bauvorschriften in den Bebauungsplan bereits folgender Passus aufgeführt (Kapitel 3.5): „Es wird davon ausgegangen, dass sich neue Gebäude weiterhin auch ohne eigenständige Regelungen zur Gestaltung in den Bestand einfügen. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung werden nicht getroffen, da sie sowohl im Bestand als auch in den angrenzenden Planänderungen nicht aufgenommen sind. Eine einheitliche, prägende Ortsgestaltung ist im Plangebiet und angrenzend nicht zu erkennen. Dennoch stellen sich die Bereiche als harmonisches Siedlungsgebiet dar, das hinsichtlich der Baugestaltung vielzählige Optionen für die Vorhabenträger offenlässt. Mit den festgesetzten Baugrenzen und den begrenzenden Maßen der baulichen Nutzung (GRZ/GFZ) bestehen klare Regelungen, in welcher Intensität die Grundstücke bebaut werden dürfen.“
Eingabe - LK / 9	<u>Bodendenkmalpflege</u> Das Planungsgebiet liegt innerhalb einer archäologischen Verdachtsfläche. Ich verweise auf die Stellungnahme des Archäologischen Dienstes der Ostfriesischen Landschaft, die in diesem Verfahren separat zu beteiligen ist. Hinweise zur Meldepflicht von Bodendenkmalen wurden als textliche Festsetzung in die Bauleitplanung übernommen.
Beschluss	Mit dem Hinweis im Plan sind die Belange der Bodendenkmalpflege in ausreichender Weise berücksichtigt. Die Ostfriesische Landschaft brachte mit Stellungnahme vom 06.03.2026 keine weiteren Hinweise vor. Sie verwies lediglich auf die unabhängig jeder Bauleitplanung zu berücksichtigenden Rechtsgrundlagen des Nds. Denkmalgesetzes sowie die Meldepflicht im Falle von Bodenfunden. Hierzu ist bereits ein Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen. Die Belange sind berücksichtigt.
Eingabe - LK / 10	Aus planungsrechtlicher Sicht wird die Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen begrüßt. Die Darlegung der hierbei zu berücksichtigenden abwägungsrelevanten Gesichtspunkte -auch hinsichtlich der sich durch die Planung verändernden baulichen Ausnutzungsmöglichkeiten- sowie die Abwägung dieser erfolgt ausführlich, sachgerecht und nachvollziehbar. Daneben bitte ich folgendes zu beachten: • ich bitte, in die zeichnerische Darstellung die Angabe der der Planung zugrundeliegenden BauNVO (hier: 1990) mitaufzunehmen; ebenso bitte ich, zur Klarstellung bei der Nennung der BauNVO in der Rubrik „Rechtsgrundlagen“ die Jahreszahl „1990“ zu ergänzen.
Beschluss	In der Planzeichnung wird auf die aktuelle, rechtsgültige Fassung der Baunutzungsverordnung verwiesen. Sie muss nicht geändert oder ergänzt werden. Die Quellenangabe der BauNVO lautet auf der Planzeichnung des Bebauungsplans: „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.“ Dies entspricht dem offiziellen Zitiervorschlag des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz. Die Gemeinde sieht daher keine Notwendigkeit, die Rechtsgrundlage anzupassen.
Eingabe - LK / 11	• im Hinweis „Artenschutz“ der Planurkunde sowie auf Seite 32 der Begründung bitte ich, die Angabe der Rechtsgrundlage zu korrigieren (derzeit „Bundesnaturschutzgesetz“).
Beschluss	Die angegebene Rechtsgrundlage wird korrigiert. Der Passus wird sinngemäß wie folgt angepasst: „Im Baugenehmigungsverfahren und auch bei der genehmigungsfreien Errichtung baulicher Anlagen sind die

	<i>artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach Maßgabe des § 44 Abs. 5 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) zu beachten. [...]“</i>
Eingabe - LK / 12	ich bitte um Prüfung, ob die in der Planurkunde aufgenommene nachrichtliche Übernahme hinsichtlich der Erdfallgefährdung in die Rubrik „Hinweise“ aufgenommen wird, -da vom Wortsinn her betrachtet eine Übernahme des Sachverhalts in die zeichnerische oder textliche Darstellung nicht erfolgt.
Beschluss	Der Anregung wird gefolgt und die Ausführungen zur Erdfallgefährdung in die Kategorie „Hinweise“ des Plans überführt. Der Text bleibt im Wortlaut unverändert. Inhaltlich ergeben sich keine Änderungen. Da die Ausweisung nicht auf einer übergeordneten Rechtsvorschrift o. ä. beruht, sondern lediglich die Hinweise der Gefahrenkarte des LBEG wiedergibt, ist die Zuordnung zur Rubrik „Hinweise“ nachvollziehbar und entsprechend des § 9 Abs. 6 BauGB plausibel.

2 EWE Netz GmbH, 06.03.2026

Eingabe – EWE / 1	Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an einem anderen Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, gelten dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik. Für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plan- oder Baugebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ planen Sie bitte einen Versorgungstreifen bzw. -korridore für z.B. Telekommunikationslinien und Elektrizitätsleitungen gemäß DIN 1998 von mindestens 1,6 m mit ein. Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt. Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ GmbH, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren. Damit die Planung Ihres Baugebietes durch uns erfolgen kann, teilen Sie uns bitte die dafür notwendigen Informationen über den folgenden Link mit: https://www.ewe-netz.de/kommunen/service/neubaugebietserschliessung In der Laufzeit Ihres Verfahrens kann sich unser Leitungs- und Anlagenbestand ändern. Damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage eines veralteten Planwerkes kommt, nutzen Sie dafür bitte unsere aktuelle Leitungs- und Anlagen Auskunft. Auf unserer Internetseite der EWE NETZ GmbH können Sie sich jederzeit nach einer erfolgreichen Registrierung auf unserem modernen Planauskunftsportal über die konkrete Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen informieren: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen
Beschluss	Die Fragen der technischen Gebietserschließung sind in dem bereits weitgehend bebauten Gebiet durch die jeweiligen Träger auf Ebene der Vorhabenplanung zu berücksichtigen.

	Da es sich im Planfall um eine Planänderung in einem weitgehend bebauten Bereich handelt, ist nicht von wesentlichen Veränderungen der bestehenden Netze auszugehen. Die Anbindung neuer Gebäude an die vorhandenen Versorgungsnetze ist auf Ebene der Objekt- und Vorhabenplanung von den Bauträgern zu bearbeiten und mit den Leitungsträgern direkt abzustimmen. Ein allgemeiner Hinweis zum Leitungsschutz und zur Erkundungspflicht im Zuge von Bauvorhaben ist in den Plan aufgenommen. Weitere Festsetzung im Bebauungsplan sind nicht notwendig. Eine Anpassung der Planinhalte ergibt sich in Folge der Stellungnahme nicht.
--	---

3 Ostfriesische Landschaft, 06.03.2026

Eingabe - OLLand	Gegen die o.g. Bauleitpläne bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken. Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Boden- und Baudenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder uns zu melden. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517) in der derzeit gültigen Fassung, §§ 2, 6, 13 und 14, wonach eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erforderlich ist, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflegen erteilt werden.
Beschluss	Ein entsprechender Hinweis zur Anzeigepflicht von Bodenfunden befindet sich bereits in der Planzeichnung und in der Begründung. Der Hinweis bezüglich der Genehmigungspflicht für Bereiche mit vermuteten Funden wird zur Kenntnis genommen. Da die Ostfriesische Landschaft selbst keine Bedenken gegen das Vorhaben vorbringt und keine bekannten Funde im Plangebiet oder der Umgebung anführt, wird davon ausgegangen, dass dies im Planfall nicht erforderlich ist. Die Regelungen zum Denkmalschutz gelten unbenommen der Bauleitplanung.

4 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, 10.03.2026

Eingabe – LBEG / 1	In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise: Baugrund Der Standort liegt im Bereich einer Salzstockhochlage mit löslichen Gesteinen im Untergrund (Salze und Sulfate). Im Bereich der Hochlage sind infolge flächenhafter Auslaugung der löslichen Salze weitspannige rezente Geländesenkungen möglich. Durch die Verkarstung des über dem Salz anstehenden Gipschutes können lokal Erdfälle auftreten. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt. Formal ist dem Standort für Wohngebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen und/oder mit bis zu zwei Wohneinheiten die Erdfallgefährdungskategorie 3 zuzuordnen, sofern die detaillierte Baugrunderkundung keine weiteren Hinweise auf Subrosion/Verkarstung erbringt (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort empfehlen wir bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen vorzusehen. Die o.g. standortbezogene Erdfallgefährdungskategorie ist ggf. entsprechend dem Bauvorhaben (Anzahl Vollgeschosse und Wohneinheiten) anzupassen oder sofern sich bei der Baugrunderkundung Hinweise auf Subrosion ergeben. Weiterführende Informationen dazu unter www.lbeg.niedersachsen.de > Geologie > Geogefahren > Subrosion > Hinweise zum Umgang mit Subrosionsgefahren.
Beschluss	Ein nachrichtlicher Hinweis auf die potentielle Erdfallgefährdung befindet sich bereits im Plan. Auf der Planzeichnung ist folgender Sachverhalt nachrichtlich vermerkt: „Erdfallgefährdung - Das Plangebiet ist in die Erdfallgefährdungskategorie 3 eingestuft (Gipshut des

	<i>Salzstockes Bunde). Die Konstruktion geplanter Gebäude sollte so bemessen und ausgeführt werden, dass beim Eintreten eines Erdalles nicht das gesamte Bauwerk oder wesentliche Teile davon einstürzen und dadurch Menschenleben gefährden können. Weiterführende Informationen finden sich unter www.lbeg.niedersachsen.de > Geologie > Gefahren > Subrosion > Hinweise zum Umgang mit Subrosionsgefahren.“</i> Entsprechend der Stellungnahme des Landkreises und der dazu vorgenommenen Abwägung (siehe oben – Eingabe LK 12) wird der Verweis auf den Salzhut in die Rubrik „Hinweise“ überführt, bleibt aber weiterhin nachvollziehbar auf der Planzeichnung erhalten. In der Begründung (Kapitel 3.11) wird ebenfalls auf den Sachverhalt hingewiesen. Damit ist das Thema im Rahmen der Bauleitplanung ausreichend berücksichtigt und für potentielle Vorhabenträger im Gebiet nachvollziehbar dargestellt.
Eingabe - LBEG 2	Im Zuge der Planung von Baumaßnahmen verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS® Kartenserver (Thema Ingenieurgeologie). Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.
Beschluss	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der NIBIS Kartenserver des LBEG wird regelmäßig bei der Planerstellung in seinen Aussagen abgefragt und wurde auch im Planfall berücksichtigt. Sofern Baugrunderkundungen/-untersuchungen erstellt werden, sind die benannten DIN-Normen zu berücksichtigen.
Eingabe - LBEG 3	Sofern Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen für Sie relevant sind, beachten Sie bitte unser Schreiben vom 04.03.2024 (unser Zeichen: LID.4-L67214-07-2024-0001).
Beschluss	Eine Relevanz ist für die Gemeinde im Plangebiet nicht erkennbar.
Eingabe - LBEG 4	Sofern in diesem Verfahren Ausgleichs- und Kompensationsflächen betroffen sind, gehen wir davon aus, dass für alle Ausgleichs- und Kompensationsflächen die Festlegungen der Regionalen Raumplanung beachtet werden. In Rohstoffsicherungsgebieten sollten Ausgleichs oder Kompensationsmaßnahmen erst nach einer vollständigen Rohstoffgewinnung erfolgen, da sonst ein späterer Rohstoffabbau erschwert bzw. verhindert werden kann. Die aktuellen Rohstoffsicherungskarten können über den NIBIS® Kartenserver des LBEG eingesehen oder als frei verfügbarer WMS Dienst abgerufen werden. Zudem ist im Bereich von Ausgleichs- und Kompensationsflächen für erdverlegte Hochdruckleitungen sowie bergbauliche Leitungen ein Schutzstreifen zu beachten, der von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenwuchs freizuhalten ist.
Beschluss	Da das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird und sich bilanziell kaum Veränderungen gegenüber den heutigen Festsetzungen ergeben, löst die Planung keinen Kompensationsbedarf aus.
Eingabe - LBEG 5	In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen. Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.
Beschluss	Kenntnisnahme.

5 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, 11.03.2026

Eingabe	Zu dem Entwurf des o.g. Bebauungsplans wird wie folgt Stellung genommen. Im Hinblick auf die erforderliche vermessungs- und katastertechnische Bescheinigung nach Absatz 41.3 VV-BauGB (RdErl. d. Nds. SozM i. d. F. vom 18.04.1996 Nds. MBL S. 835) weise ich nachrichtlich noch auf Folgendes hin: Die Planunterlage für den Bebauungsplanentwurf ist nicht vom Katasteramt gefertigt worden. Es kann daher auch nicht beurteilt werden, ob die Planunterlage den Anforderungen des oben genannten Erlasses entspricht. Die vermessungs- und katastertechnische Bescheinigung durch das Katasteramt kann daher nicht zugesagt werden. Gegen den Entwurf bestehen keine weiteren Bedenken.
Beschluss	Die erforderliche Bescheinigung wird beim Vermessungsingenieur, der die Planunterlage gefertigt hat, beantragt.

6 Deutsche Telekom Technik GmbH, 20.03.2026

Eingabe	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Die Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbaubeschreibung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt. Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens zwei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.
Beschluss	Die Gemeinde wird bei Bedarf rechtzeitig die Abstimmung zur Erschließung mit Telekommunikationsanlagen suchen. Die Stellungnahme hat keine Auswirkungen auf die Inhalte der Bauleitplanung.

7 Vodafone GmbH, 24.03.2026

Eingabe – WVV 1	Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen. Bitte beachten Sie: Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH / Vodafone GmbH und Vodafone West GmbH angefordert werden.
Beschluss	Die Fragen der technischen Gebietserschließung sind in dem bereits weitgehend bebauten Gebiet durch die jeweiligen Träger auf Ebene der Vorhabenplanung zu berücksichtigen. Da es sich im Planfall um eine Planänderung in einem weitgehend bebauten Bereich handelt, ist nicht von wesentlichen Veränderungen der bestehenden Netze auszugehen. Die



	Anbindung neuer Gebäude an die vorhandenen Versorgungsnetze ist auf Ebene der Objekt- und Vorhabenplanung von den Bauträgern zu bearbeiten und mit den Leitungsträgern direkt abzustimmen. Ein allgemeiner Hinweis zum Leitungsschutz und zur Erkundigungspflicht im Zuge von Bauvorhaben ist in den Plan aufgenommen. Weitere Festsetzung im Bebauungsplan sind nicht notwendig. Eine Anpassung der Planinhalte ergibt sich in Folge der Stellungnahme nicht.
--	--

E Änderungen / Ergänzungen durch Politik, Verwaltung, Planer

Politik	• Keine.
Verwaltung / Planer	• Keine.

F Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Planung infolge aller Eingaben aus der Veröffentlichung

Planzeichnung BPlan	In der Planzeichnung werden in Folge der Stellungnahmen folgende Anpassungen vorgenommen: • Überführung des Hinweises zur Erdfallgefährdung in die Kategorie „Hinweise“ (bisher „nachrichtliche Übernahme“) • Hinweis zur Oberflächenentwässerung / Empfehlung einer gedrosselten Einleitung • Redaktionelle Korrektur einer Rechtsgrundlage (BNatSchG)
Begründung BPlan	In der Begründung werden in Folge der Stellungnahmen folgende Anpassungen vorgenommen: • Ergänzende Ausführungen zum Immissionsschutz (Begründung der angesetzten Lärmpegelbereiche, Abwägung zum Verzicht auf aktive Schallschutzmaßnahmen; keine Entschädigungsansprüche ggü. dem Straßenbauträger) • Übernahme eines Hinweises zur Oberflächenentwässerung (Empfehlung der gedrosselten Ableitung, Nachweis der Entwässerung auf Baugenehmigungsebene)
Einordnung	Bei den vorgenommenen Anpassungen handelt es sich um redaktionelle Korrekturen und klarstellende, inhaltliche Ergänzungen ohne Auswirkungen auf die Planinhalte. Eine erneute Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ist nicht erforderlich.
