



## Anlage – Abwägungen

Stand: 14.11.2022

**38. Änderung FNP**

+

**Bebauungsplan Nr. 03.11  
„Steinhaus und Umgebung“**  
mit örtlichen Bauvorschriften,  
Ortschaft Bunderhee

- Ergebnis der frühzeitigen Beteiligungen -

Verfahrensstand		
§ 3 Abs. 1 BauGB	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit 15.07.2021 – 20.08.2021	x
§ 4 Abs. 1 BauGB	Frühzeitige Beteiligung der Behörd. /TÖB 23.06.2021 – 30.07.2021	x
§ 3 Abs. 2 BauGB	Öffentliche Auslegung <i>noch nicht erfolgt</i>	
§ 4 Abs. 2 BauGB	Beteiligung der Behörden / TÖB <i>noch nicht erfolgt</i>	

Die Stellungnahmen wurden im Regelfall zu beiden Planstufen gleichzeitig abgegeben. Es erfolgt deshalb eine zusammengefasste Abwägung. Auswirkungen auf die einzelnen Planstufen werden kenntlich gemacht.

**A Bürger und Öffentlichkeit, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung  
Stellungnahmen abgegeben haben** (Eingaben aus Datenschutzgründen anonymisiert);

Verfahren: § 3 Abs. 1 BauGB

Am 14.07.2021 wurde eine frühzeitige Bürgerversammlung im Rathaus angeboten. Es sind keine Bürger erschienen (siehe Niederschrift).

**Bürgerin T. , vertreten durch Rechtsanwalt S., Weener, 27.08.2021**

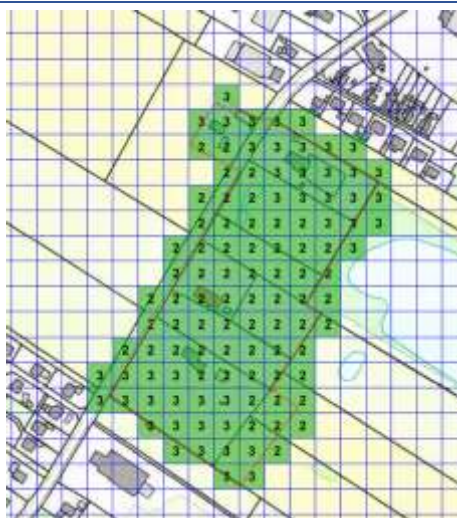
Eingabe – Bürgerin / 1	<p>In vorbezeichneter Angelegenheit vertrete ich gemäß anliegender Vollmacht Frau ..... Zunächst bedanke ich mich für die gewährte Verlängerung der Frist für die Möglichkeit, zu den Vorentwürfen der Bauleitpläne Stellung zu nehmen.</p> <p>Meine Mandantin betreibt auf ihrem Grundstück ..... mit zusätzlichen Ländereien einen anerkannten landwirtschaftlichen Betrieb mit Hofladen. Auf den Ländereien baut sie ringsherum Lavendel und Beerenobst als Biobetrieb an, die Erzeugnisse werden dann überwiegend in dem integrierten Hofladen zum Kauf angeboten, teilweise auch als nachdem der Lavendel im eigenen Betrieb getrocknet und die Früchte in einer im Betrieb integrierten Küche aufbereitet wurden.</p> <p>Die landwirtschaftliche Anlage ist genehmigt worden. Insbesondere auch für den Vertrieb benötigt meine Mandantin die vor ihrem Wohnhausgrundstück vorhandenen Parkplätze. Für den Biobetrieb sind in dem 170 qm großen Haus auch Büroräume eingerichtet.</p>
Beschluss	<p><b>Kenntnisnahme der dargelegten Situation.</b></p> <p>Der Gemeinde liegt nur eine Baugenehmigung „Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Nebengebäude (Garage und Abstellraum) vom 30.1.2011 vor. Die Genehmigungsunterlagen für den „Hofladen, integrierte Küche, Parkplatz und den Nachweis, dass es sich um einen landwirtschaftlichen Betrieb“ handelt, wurden von der Gemeinde angefordert, liegen aber bis heute nicht vor.</p>

Eingabe – Bürgerin / 2	<p>Aus den Planungsunterlagen ist ersichtlich, dass eine Umnutzung des Hofes Tammen für eine neue touristische Nutzung geplant ist. Hierzu sollen auch angrenzende Flächen einbezogen werden. Es soll der bisherige Flächennutzungsplan, der noch als landwirtschaftliche Fläche dargestellt wird, durch die Änderung städtebaulichen Zielen der Gemeinde angepasst werden.</p> <p>Der landwirtschaftliche Betrieb meiner Mandantin wird von Ihnen in den Unterlagen als ein einzelnes freistehendes Wohnhaus bezeichnet, die landwirtschaftlichen Betriebe, die</p>
------------------------	--



	<p>rings um das Wohnhaus bestehen, werden dagegen nicht erwähnt. Insofern ist die dargestellte Planung aus der Sicht meiner Mandantin unzutreffend, was zur Folge hat, dass die Planung wesentliche Belange meiner Mandantin außer Acht lässt und daher zu einer falschen Planung kommen wird. Die geplanten Nutzungen führen entgegen den Planungsunterlagen sehr wohl zu Konflikten mit Umgebungsnutzungen, nämlich mit den Biobetrieben meiner Mandantin.</p> <p>Für den landwirtschaftlichen Betrieb ist die Nachfolge gesichert. Es ist geplant, die Baulichkeiten für den Biobetrieb zu erweitern. Sollte nach den geplanten Änderungen größeres Verkehrsaufkommen entstehen und damit auch Emissionen, könnte der Biobetrieb, der auch bienenfreundlich ist, nicht mehr weitergeführt werden, Schadenersatzansprüche blieben dann vorbehalten.</p>								
<p>Beschluss</p>	<p><b>Die Belange der Landwirtschaft wurden erhoben und einer Abwägung zugeführt. Auswirkungen auf die Planung ergeben sich nicht.</b></p> <p>Es liegt ein Gutachten der Landwirtschaftskammer vor. Durch die vier im weiteren Umkreis liegenden tierhaltenden Hofstellen werden die zulässigen Orientierungswerte bezüglich einer Geruchsbelastung nicht überschritten. In die Begründung zum Bebauungsplan wird sinngemäß nachfolgender Passus neu eingefügt: <i>„In der Nachbarschaft des Plangebietes befinden sich mehrere landwirtschaftliche Betriebe mit aktiver Tierhaltung. Zur Beurteilung der zu erwartenden Geruchsimmissionen auf das Plangebiet liegt ein Geruchsgutachten vor (1). Es wurden die Betriebe als Emittenten beachtet, die sich im Umkreis von 600 m um den Geltungsbereich des Plangebietes befinden. Betriebe, die sich außerhalb dieses Abstandes befinden, sind dann zu berücksichtigen, wenn deren Immissionen einen relevanten Beitrag für das Plangebiet leisten würden.</i></p> <p><i>Ermittelt wurden insgesamt vier Milchvieh-(M) und Pferde-(P) haltende Betriebe, die im Umfeld des Plangebietes zwischen ca. 570 m (M, nordöstlich), ca. 310 m (M, nordöstlich), sowie in ca. 180 m (P, südwestlich) und ca. 260 m (P, südwestlich) befinden.</i></p> <p><i>Nach Anhang 7 der TA Luft sind Geruchsimmissionen als erhebliche Belästigung anzusehen (§ 3 Abs. 1 BImSchG), wenn die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Immissionswerte überschritten werden. Bei dem Beurteilungssystem sind bereits Gewichtungsfaktoren für tierspezifische Geruchsqualitäten berücksichtigt.</i></p> <p><b>Immissionsgrenzwerte der Geruchsstoffe für Baugebiete (Anhang 7 TA-Luft)</b></p> <table border="1" data-bbox="539 1361 1501 1637"> <thead> <tr> <th>Gebietskategorie</th> <th>Immissionsgrenzwert*</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Wohn- und Mischgebiete, Kerngebiete mit Wohnen, Urbane Gebiete</td> <td>0,10</td> </tr> <tr> <td>Gewerbe- und Industriegebiete, Kerngebiete ohne Wohnen</td> <td>0,15</td> </tr> <tr> <td>Dorfgebiete</td> <td>0,15</td> </tr> </tbody> </table> <p>* Ein Immissionswert von 0,10 entspricht z.B. einer Überschreitungshäufigkeit der voreingestellten Geruchskonzentration von 1 GE/m<sup>3</sup> in 10 % der Jahresstunden.</p>	Gebietskategorie	Immissionsgrenzwert*	Wohn- und Mischgebiete, Kerngebiete mit Wohnen, Urbane Gebiete	0,10	Gewerbe- und Industriegebiete, Kerngebiete ohne Wohnen	0,15	Dorfgebiete	0,15
Gebietskategorie	Immissionsgrenzwert*								
Wohn- und Mischgebiete, Kerngebiete mit Wohnen, Urbane Gebiete	0,10								
Gewerbe- und Industriegebiete, Kerngebiete ohne Wohnen	0,15								
Dorfgebiete	0,15								

## Darstellung der Kenngrößen für die Geruchsbelästigung



Die Ausbreitungsrechnung zeigt, dass in keinem Teil des Plangebietes die Grenzwerte von 0,10 oder 10 % erreicht werden. Es ist allenfalls eine Belastung von maximal 3 % zu verzeichnen (südliches Plangebiet).

Damit bestehen für die Planung von Wohngebieten oder Mischgebieten keine Überschreitungen der Geruchshäufigkeiten und auch die weitere Entwicklung der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe ist durch die Planung nicht gefährdet.

- 1) Immissionsschutzgutachten für die Bauleitplanung der Gemeinde Bunde, 38. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bebauungsplan Nr. 03.11 „Steinhaus und Umgebung“, erstellt durch Ralf Dallmann, Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Oldenburg 16.02.2022

Dass es sich um einen landwirtschaftlichen Betrieb i.S.d. § 201 BauGB handelt, ist bisher nicht nachgewiesen worden. Dass ein möglicher gewerblicher Betrieb im Mischgebiet östlich der Steinhausstraße die landwirtschaftliche Bodennutzung in relevantem Maß beeinträchtigen könnte, wird von der Gemeinde so nicht gesehen und ist spekulativ.

Eingabe – Bürgerin / 3

Bei der erstellten Planzeichnung fällt auf, dass die geplanten Änderungen fast ausschließlich östlich der Steinhausstraße erfolgen sollen. Lediglich ein sehr kleines Gebiet, nämlich das dort in der Planzeichnung verzeichnete Mischgebiet 2, auf dem sich das Wohnhaus und die beiden Biobetriebe und landwirtschaftlichen Flächen meiner Mandantin befinden, liegt westlich der Steinhausstraße. Auch nach mehrmaliger Durchsicht der Unterlagen erschließt es sich mir nicht, warum dieses Mischgebiet 2 in die Planungsänderung mit einbezogen werden sollte. Dies würde nur dann Sinn machen, wenn Planungen auf diesem Gebiet in Rede stehen, die sich aus den bisherigen Unterlagen nicht ergeben, wie beispielsweise der Ausbau und die Verlängerung einer Straße oder eines Weges auf dem Gebiet des Mischgebiets 2, etwa um sich die spätere Errichtung eines weiteren Windparks zu sichern.

Sollten derartige Planungen bestehen, die bisher in der vorgelegten Planung noch nicht ersichtlich sind, würde dies in jedem Fall den landwirtschaftlichen Betrieb meiner Mandantin unmöglich machen. Sollten derartige Planungen nicht bestehen, besteht meines Erachtens Erklärungsbedarf dahingehend, warum dieses Mischgebiet 2 in die Änderungsplanungen mit einbezogen worden ist. Die Ziele, die sich aus den Änderungsunterlagen ergeben, könnten ohne weiteres ohne Einbeziehung des Mischgebiets 2, mithin ohne Einbeziehung des landwirtschaftlichen Biobetriebs meiner Mandantin, umgesetzt werden. Es wird daher angeregt, speziell für das Mischgebiet 2 konkret darzulegen, welche Planungen denn tatsächlich dort gedacht sind und ob hierfür und ggf. warum eine Änderung des Bebauungsplans des Flächennutzungsplans von Nöten sind.

Ohne eine solch offene Darlegung der Planungen ist die Gewährung der Möglichkeiten, zu den Vorentwürfen der Bauleitpläne Stellung nehmen zu können, wertlos.

Ich bitte daher um Mitteilung, ob hinsichtlich des fraglichen Mischgebiets II noch eine ergänzende konkrete Darstellung nachgereicht werden kann.



Beschluss	<p><b>Die Bauleitplanung hat eine baurechtliche Beordnung des festgesetzten Gesamtareals zum Ziel.</b></p> <p>Damit ist umfasst, dass auch die zur Rede stehende vorhandene Bebauung westlich der Steinhausstraße mit Zufahrt in die Beordnung einbezogen wird. Mit der Planung verfolgt die Gemeinde eine Absicherung der dortigen Nutzung als Mischgebietsnutzung und sie verfolgt keine darüber hinaus gehenden oder nicht dargelegten Ziele (wie etwa das Ziel eines weiteren Windparks).</p>
-----------	---

**B Träger öffentlicher Belange, die nicht geantwortet haben:** Verfahren: § 4 Abs. 1 BauGB

- Gemeinde Jemgum
- EWE Netz GmbH
- Ortsvorsteher Oltrop, Ortschaft Bunde

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. 1 BauGB

- |   |  |            |
|---|--|------------|
| • | ExxonMobil                             | 25.06.2021 |
| • | Gemeinde Rhede                         | 14.07.2021 |
| • | Gleichstellungsbeauftragte Sonja Finke | 30.06.2021 |
| • | LGLN Aurich, Katasteramt Leer          | 28.07.2021 |
| • | Stadt Weener                           | 29.06.2021 |

**Kenntnisnahme**

**D Träger öffentlicher Belange, die Hinweise / Anregungen / Bedenken gegeben haben:** (Anregung im Originaltext vorweg) Verfahren: § 4 Abs. 1 BauGB

1.	Deutsche Telekom, 27.07.2021.....	4
2.	Gasunie, 08.07.2021.....	5
3.	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, 30.06.2021.....	7
4.	Landkreis Leer, 26.07.2021.....	8
5.	Landwirtschaftskammer Niedersachsen, 12.07.2021.....	21
6.	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, 07.07.2021.....	22
7.	Ostfriesische Landschaft, 20.07.2021.....	23
8.	Sielacht Rheiderland, 01.07.2021.....	24
9.	Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, 23.07.2021.....	24
10.	Wasserversorgungsverband Rheiderland, 16.07.2021.....	25

**1. Deutsche Telekom, 27.07.2021**

Eingabe	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 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 Ausbauentscheidung 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.</p>
---------	---



	<p>Wir bitten Sie, in den Hinweisen des Bebauungsplanes folgende Forderung entsprechend § 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetz aufzunehmen: Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten."</p> <p>Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen und bitten Sie, uns zu der Baubesprechung mit den Versorgungsbetrieben einzuladen. Wir sind dann gerne bereit einen Mitarbeiter zu der Besprechung zu entsenden. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.</p>
Beschluss	<p><b>Auf Ebene der gemeindlichen Bauleitplanung besteht kein Erfordernis, die Festlegungen des § 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetz aufzunehmen.</b></p> <p>Bei dem Paragraphen handelt es sich um die Vorschrift, dass neue Gebäude gebäudeintern mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzstrukturen auszustatten sind. Im Telekommunikationsgesetz steht explizit unter § 77k Abs. 6 TKG, dass Einfamilienhäuser, Baudenkmäler, Ferienhäuser nicht unter die Regelungen des § 77k Abs. 4 fallen.</p> <p>Der Hinweis zu einer frühzeitigen Bekanntgabe des Baubeginns wird im Rahmen der Ausbauplanung berücksichtigt. Auch im weiteren Verfahren erfolgt eine Beteiligung der Telekom.</p>

## 2. Gasunie, 08.07.2021

Eingabe	<p>Von dem oben genannten Vorhaben sind Erdgashochdruckleitungen/Kabel der von Gasunie Deutschland vertretenen Unternehmen betroffen.</p> <p>Sämtliche Maßnahmen im Schutzstreifen der Erdgastransportleitung bzw. der Kabel sind in Anwesenheit eines Gasunie-Mitarbeiters durchzuführen. Dabei ist der zuständige Leitungsbetrieb bereits über Arbeiten im Näherungsbereich ab ca. 50 m zur Erdgastransportleitung bzw. zum Kabel zu informieren. Ein Gasunie-Mitarbeiter wird die Lage des Schutzstreifens ermitteln, kennzeichnen und die vor Ort tätigen Personen einweisen. Hierfür fallen keine Kosten an. Es ist jedoch unbedingt erforderlich, rechtzeitig, spätestens 5 Werktage vor Beginn jeglicher Maßnahmen im Schutzstreifenbereich Kontakt zu folgendem Leitungsbetrieb aufzunehmen: Gasunie Deutschland Transport Services GmbH, Standort Folmhusen, Holter Weg 35, 26817 Rhaderfehn, Tel.: 04952/92800-65</p> <p>Die Stellungnahme inklusive Pläne und Schutzanweisung ist auf der Baustelle vorzuhalten. Nachfolgende Auflagen sind zu beachten und unbedingt einzuhalten.</p> <p>Auflagen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Im Schutzstreifen der Erdgastransportleitung bzw. des Kabels besteht ein grundsätzliches Bauverbot und ein Verbot sonstiger leitungs- bzw. kabelgefährdender Maßnahmen. Es muss gewährleistet sein, dass der Schutzstreifen zur Vornahme von betrieblichen Überwachungs- und Unterhaltsmaßnahmen sowie zur Durchführung von Instandsetzungsarbeiten jederzeit uneingeschränkt auch mit Baufahrzeugen zugänglich ist.</li><li>• Im Rahmen der Planung sollte ein Ortstermin mit dem zuständigen Gasunie-Standort durchgeführt werden, in dem neben der Abstimmung des Vorhabens auch eine Auspflockung der Erdgastransportleitung bzw. des Kabels und des damit verbundenen Schutzstreifens erfolgen kann.</li><li>• Geplante Fundamente / Schächte / Gebäude sind hinsichtlich ihrer Standsicherheit so zu planen bzw. zu errichten, dass ein uneingeschränktes Freilegen der Gasunie-Anlage auch ohne Verbau jederzeit möglich ist.</li><li>• Straßen und Zufahrten zu den Grundstücken sind möglichst außerhalb des Schutzstreifens der Erdgastransportleitung bzw. des Kabels anzulegen. Anderenfalls können Sicherungsmaßnahmen notwendig werden.</li></ul>
---------	--



- Das vorhandene Geländenniveau im Schutzstreifen darf nur nach vorheriger Abstimmung mit Gasunie verändert werden.
- Mauern, Gatter, Zäune und dergleichen sind möglichst außerhalb des Schutzstreifens zu errichten. Sollte dies nicht möglich sein, ist eine Abstimmung mit Gasunie notwendig.
- Die Zugänglichkeit des Leitungsschutzstreifens muss jederzeit sichergestellt sein.
- Eine Bepflanzung des Schutzstreifens mit Bäumen, Sträuchern oder Hecken ist unzulässig. Außerhalb des Schutzstreifens stehende Bäume und Gehölze sollten daran gehindert werden, Wurzeln in den Schutzstreifen zu treiben.
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind außerhalb des Schutzstreifens der Erdgas-transportleitung bzw. des Kabels durchzuführen.
- Jeder Bauantrag bzw. jede Baumaßnahme in einem Sicherheitsstreifen von je 50 m beiderseits der Leitungssachse bzw. des Kabels ist Gasunie zur Prüfung und Genehmigung einzureichen.
- Die auf dem Flurstück im Grundbuch in Abt. II eingetragene Dienstbarkeit (Erdgas-transportleitungsrecht) ist auf neu entstehende Flurstücke zu übernehmen.
- Pfandentlassungen können nach Vermessung für nicht vom Schutzstreifen der Erdgas-transportleitung berührte Flurstücke erfolgen.
- Die Erwerber von Flurstücken, die vom Schutzstreifen der Erdgas-transportleitung betroffen sind, sind auf die oben genannten Auflagen hinzuweisen - siehe auch beiliegende Schutzanweisungen.

Im Störfall außerhalb der Dienstzeit wenden Sie sich bitte an die ständig besetzte Leitzentrale 0 800 / 69 666 96.

Kosten:

- Die Kosten für eventuelle Schutzmaßnahmen / Gutachten sind vom Verursacher zu tragen.
- Gasunie ist von allen Kosten, die in Folge der Baumaßnahme entstehen könnten (z.B. in Gestalt nachträglich erforderlicher Sicherungsmaßnahmen an unseren Anlagen oder im Vergleich zum ursprünglichen Zustand erhöhter Aufwendungen bei Reparatur-, Unterhaltungs- und Wartungsarbeiten) freizuhalten.

Aktuell betroffene Anlagen:

Erdgas-transportleitung(en) / Kabel	Durchmesser in mm	Schutzstreifen in m	Begleitkabel	Bestandsplan Nr.
ETL 0014.011.200 T-Abs. Bunder Tief - Folmhusen	600	12,00	ja	BP 5, BP 6
ETL 0048.000.101 M-Abs. Oude Statenzijl - Ems West	750	10,00	nein	BP 5, BP 6

- Die Angaben in den Plänen zu Lage und Verlauf der Gasunie-Anlagen sind so lange als unverbindlich anzusehen, bis sie in der Örtlichkeit durch einen Beauftragten der Gasunie Deutschland bestätigt werden.
- Suchschlitze und Querschläge sind vom Antragsteller unter Gasunie-Aufsicht durchzuführen.



	<p>Anlage: Schutzbestimmungen der Leitungen</p>
<p>Beschluss</p>	<p><b>Die Erdgastransportleitungen verlaufen außerhalb nördlich des Plangebietes. Sie sind nachrichtlich in den Planunterlagen verzeichnet.</b></p> <p>Die Schutzbestimmungen des Leitungsbetreibers können eingehalten werden und sie werden den Bauherrn im Rahmen von Ausbauplanungen (insbesondere im Bereich des Hofes Tammen) zur Kenntnis gegeben.</p>

### 3. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, 30.06.2021

<p>Eingabe - LBEG 1</p>	<p>Beachten Sie für zukünftige Beteiligungen des LBEG wenn möglich folgende Hinweise: Das LBEG verwendet für die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange einen digitalen Bearbeitungsablauf. Um die eintreffenden Vorgänge effizient und fristgerecht zu bearbeiten, beteiligen Sie uns bitte ausschließlich digital und beachten folgende Punkte:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Nutzen Sie zur Beteiligung des LBEG als Träger öffentlicher Belange unter Nennung des Stichworts „TOEB:“ im Betreff das Postfach toeb-beteiligung@lbeg.niedersachsen.de.</li> <li>2. Stellen Sie die zum Verfahren gehörenden Unterlagen ausschließlich digital bereit! Bitte stellen Sie uns den Standort des Planungsvorhabens (flächenscharfer Umring, Punktkoordinaten, Flurstückliste) als Geodaten zur Verfügung (vorzugsweise als Shapefile in ETRS89). Das LBEG verwendet nach Vorgabe des IT-Planungsrates für Pläne auch X-Plan GML. Fragen Sie hierzu ggf. das beauftragte Planungsbüro. Sind die zum Verfahren gehörenden Unterlagen auf Ihrer Webseite herunterzuladen, achten Sie auf eine eindeutige und aktuelle Verlinkung!</li> <li>3. Bitte geben Sie die Abgabefrist (Datum) im Anschreiben bzw. der E-Mail an!</li> </ol> <p>Weitere Informationen unter: <a href="https://www.lbeg.niedersachsen.de/startseite/wir_uber_uns_service/beteiligung_als_trager_offentlicher_belange">https://www.lbeg.niedersachsen.de/startseite/wir_uber_uns_service/beteiligung_als_trager_offentlicher_belange</a></p>
<p>Beschluss</p>	<p><b>Die Hinweise werden beachtet.</b></p>
<p>Eingabe - LBEG 2</p>	<p><u>Rohstoffe</u> Es liegen keine Hinweise und Bedenken vor.</p>
<p>Beschluss</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p>



Eingabe - LBEG 3	<p><u>Gashochdruckleitungen, Rohrfernleitungen</u></p> <p>Durch das Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe dazu verlaufen erdverlegte Hochdruckleitungen. Bei diesen Leitungen ist je ein Schutzstreifen zu beachten. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs frei zu halten. Bitte beteiligen Sie die in der folgenden Tabelle genannten Unternehmen direkt am Verfahren, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen eingeleitet werden können.</p> <table border="1" data-bbox="539 488 1492 857"> <thead> <tr> <th>Objektname</th> <th>Betreiber</th> <th>Leitungstyp</th> <th>Leistungsstatus</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Erdgastransportleitung- 48- Emsmündung- -- Ganderkese</td> <td>Gasunie- Deutschland-GmbH- &amp;-Co.-KG</td> <td>Energetische- oder- nicht-energetische- Leitung</td> <td>Betriebsbereit-/-in- Betrieb</td> </tr> <tr> <td>Erdgastransportleitung- 14- Emsmündung- -- Achim/ Abs.- Emsmündung- -- Folmhusen</td> <td>Gasunie- Deutschland-GmbH- &amp;-Co.-KG</td> <td>Energetische- oder- nicht-energetische- Leitung</td> <td>Betriebsbereit- /- in- Betrieb</td> </tr> <tr> <td>(nicht-angegeben)</td> <td>Gasunie- Deutschland-GmbH- &amp;-Co.-KG</td> <td>Energetische- oder- nicht-energetische- Leitung</td> <td>(nicht-angegeben)</td> </tr> </tbody> </table>	Objektname	Betreiber	Leitungstyp	Leistungsstatus	Erdgastransportleitung- 48- Emsmündung- -- Ganderkese	Gasunie- Deutschland-GmbH- &-Co.-KG	Energetische- oder- nicht-energetische- Leitung	Betriebsbereit-/-in- Betrieb	Erdgastransportleitung- 14- Emsmündung- -- Achim/ Abs.- Emsmündung- -- Folmhusen	Gasunie- Deutschland-GmbH- &-Co.-KG	Energetische- oder- nicht-energetische- Leitung	Betriebsbereit- /- in- Betrieb	(nicht-angegeben)	Gasunie- Deutschland-GmbH- &-Co.-KG	Energetische- oder- nicht-energetische- Leitung	(nicht-angegeben)
Objektname	Betreiber	Leitungstyp	Leistungsstatus														
Erdgastransportleitung- 48- Emsmündung- -- Ganderkese	Gasunie- Deutschland-GmbH- &-Co.-KG	Energetische- oder- nicht-energetische- Leitung	Betriebsbereit-/-in- Betrieb														
Erdgastransportleitung- 14- Emsmündung- -- Achim/ Abs.- Emsmündung- -- Folmhusen	Gasunie- Deutschland-GmbH- &-Co.-KG	Energetische- oder- nicht-energetische- Leitung	Betriebsbereit- /- in- Betrieb														
(nicht-angegeben)	Gasunie- Deutschland-GmbH- &-Co.-KG	Energetische- oder- nicht-energetische- Leitung	(nicht-angegeben)														
Beschluss	<p><b>Die Erdgastransportleitungen verlaufen außerhalb nördlich des Plangebietes. Sie sind nachrichtlich in den Planunterlagen verzeichnet. Auch vom Betreiber der Gasunie liegt eine Stellungnahme vor.</b></p> <p>Die Schutzbestimmungen des Leitungsbetreibers können eingehalten werden und sie werden den Bauherrn im Rahmen von Ausbauplanungen (insbesondere im Bereich des Hofes Tammen) zur Kenntnis gegeben.</p>																
Eingabe - LBEG 4	<p><u>Hinweise</u></p> <p>Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. 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. 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.</p>																
Beschluss	<p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Der NIBIS Kartenserver des LBEG wird regelmäßig bei der Planerstellung in seinen Aussagen abgefragt.</p>																

#### 4. Landkreis Leer, 26.07.2021

Eingabe - LK / 1	<p>Die Gemeinde Bunde beabsichtigt mit der 38. FNP- Änderung und der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 03.11 die planungsrechtliche Sicherung und Entwicklung der denkmalgeschützten Anlagen „Steinhaus“ und Hof Tammen“, der verbindenden Grünanlage und des Umfelds. Gemäß § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch hat die Gemeinde bei der Bauleitplanung 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 vertretenden</p>
------------------	---





	Fachbereiche wie folgt Stellung. Ich weise darauf hin, dass die folgenden Ausführungen zusammengefasst für beide Bauleitplanverfahren gelten.
Beschluss	<b>Kenntnisnahme.</b>
Eingabe - LK / 2	<u>Aus naturschutzfachlicher Sicht</u> nehme ich wie folgt Stellung: Zu betonen ist die Bedeutung des Gebiets für das naturschutzfachliche Schutzgut Kulturlandschaft/Landschaftsbild. Die gute Einbindung der zukünftigen Wohnnutzung in das Gesamtgebiet ist damit auch aus naturschutzfachlichen Gesichtspunkten essentiell. Die Unterlagen enthalten gute Anregungen, die detaillierterer Festsetzungen bedürfen. Zur Plandarstellung: eine Differenzierung zwischen öffentlichen und privaten Grünflächen ist aufgrund der ähnlichen Farbschraffur schwer möglich, ich rege eine Überarbeitung an.
Beschluss	<b>Die Farbdarstellung wird zur besseren Unterscheidung von öffentlichen und privaten Grünflächen korrigiert.</b>
Eingabe - LK / 3	Hinsichtlich des Pflanzgebots (Festsetzung § 8) weise ich die Gemeinde darauf hin, dass sich derartige Festsetzungen angesichts der möglichen Vielzahl der Verantwortlichen und individueller Gestaltungswünsche der zukünftigen Grundstücksbesitzer erfahrungsgemäß als problematisch erweisen. Eine Umsetzung erfolgt, wie sich in der Praxis vielfach gezeigt hat, unter Umständen nur mit intensiver behördlicher Begleitung und Kontrolle. Klare Regeln der Zuständigkeit für die Pflanzung fehlen der Festsetzung. Hinsichtlich der als zu erhalten festgesetzten Gehölze sollten weitere Ausführung hinsichtlich des Umgangs mit abgängigen Gehölzen angeführt werden: Ich rege die Aufnahme eines inhaltlich bestimmt formulierten Nachpflanzgebots (Angaben zu Art und Pflanzqualität) an.
Beschluss	<b>Es handelt sich bei der Entwicklung der Wohnbaufläche um einen Vorhabenträger und insoweit geht die Gemeinde von der zielgerichteten Umsetzung und Beachtung der getroffenen Festsetzung zu randlichen Pflanzgeboten aus.</b> Die Pflanzgebote sind verbindliche Festsetzungen des B-Plans und werden dem Vorhabenträger in einem städtebaulichen Vertrag zur Prüfung der Umsetzung und Wirksamkeit der Maßnahmen zugeordnet. Es ist des Weiteren eine Vorgabe zur Nachpflanzqualität in § 11 der textlichen Festsetzung auf dem Bebauungsplan enthalten: „... <i>Folgende Baumschulqualitäten sind zu pflanzen: Hochstämme, mindestens 10 – 12 cm Stammumfang oder Heister, mindestens 200 – 250 cm Höhe. Die zu pflanzenden Bäume sind dauerhaft fachgerecht zu unterhalten, Abgänge sind spätestens zur nächsten Vegetationsperiode in gleicher Weise und Artenauswahl nach zu pflanzen. Für alte Obstbaumsorten können Ausnahmen hinsichtlich Stammumfang und Höhe gelten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)</i> “
Eingabe - LK / 4	Es werden Aussagen zur artenschutzrechtlichen Relevanz des Altgebäudebestands im südlichen Planbereich vermisst, dessen Entfernung für die Planung angenommen wird. Hier sollte eine Untersuchung auf Fledermaushabitate erfolgen.
Beschluss	<b>Eine artenschutzrechtliche Erhebung und Bewertung zu Fledermäusen ist erfolgt. Nach Datenlage werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände berührt.</b> Die Ergebnisse der Erhebung werden in der Begründung und im Umweltbericht zur Planung berücksichtigt.
Eingabe - LK / 5	Ferner möchte ich die Festsetzung der Linden vor dem Steinhaus in der Planurkunde anregen. Wenngleich es sich um junge Nachpflanzungen handelt, haben sie einen prägenden Charakter. Mit Aufnahme in die Planurkunde ist ihr langfristiger Erhalt sichergestellt.
Beschluss	<b>Eine Festsetzung der Linden vor dem Steinhaus zu deren Schutz wird nicht für erforderlich erachtet.</b>



	<p>Eine Festsetzung setzt die exakte Einmessung der Bäume voraus, dieser Aufwand ist nicht erforderlich. Diese sechs jungen Linden vor dem Steinhaus sind in Abgleich mit den denkmalschutzrechtlichen Belangen gepflanzt worden. Sie liegen innerhalb einer Gemeinbedarfsfläche (Ostfriesische Landschaft) und sind keinerlei privaten Gefährdungen ausgesetzt. Die Linden sollen auch weiterhin in Anzahl und Ausbildung (Wuchshöhe) den denkmalrechtlichen Überlegungen und Erfordernissen für das Steinhaus unterstellt bleiben.</p>
Eingabe - LK / 6	<p>Hinsichtlich der Festlegung von Kompensationsmaßnahmen und —flächen empfehle ich die frühzeitige Suche nach geeigneten Flächen, damit diese spätestens im zweiten Beteiligungsschritt Gegenstand des Verfahrens werden. Ich bitte um Beteiligung im weiteren Verfahren.</p>
Beschluss	<p><b>Das entstehende Defizit von insgesamt 2.578 Wertpunkten infolge der Planung soll im bestehenden Kompensationsflächenpool Wynhamsterkolk der Gemeinde Bunde ausgeglichen werden. Die dortigen Flächen sind geeignet.</b></p> <p>Eine Beteiligung im weiteren Verfahren erfolgt.</p>
Eingabe - LK / 7	<p><u>Aus raumordnungsrechtlicher Sicht</u> nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>Die Gemeinde Bunde plant im Bereich der Ortschaft Bunderhee die Baudenkmäler „Steinhaus“ und „Hof Tammen“ durch entsprechende planungsrechtliche Festlegungen zu sichern und zu entwickeln. In die Planung einbezogen wird neben den Denkmälern und dem angrenzenden Landschaftsgarten insbesondere auch eine südlich gelegene landwirtschaftliche Fläche, die für Wohnbauzwecke entwickelt werden soll. Die Planfläche liegt in Bunderhee im Bereich der Steinhausstraße, ca. 800 Meter von der Ortslage Bunde entfernt, welche nach dem RROP 2006 das Grundzentrum der Gemeinde darstellt.</p> <p>Der Siedlungsbereich ist nach dem RROP als sogenannte Aufstrecksiedlung als Kulturelles Sachgut festgelegt, wobei die Baudenkmäler „Steinhaus“ und „Hof Tammen“ wesentlich zu dieser Festlegung beitragen. Die vorliegende Bauleitplanung ist mit dieser Festlegung vereinbar, da sie dem Erhalt und der Entwicklung der Baudenkmäler und der historischen Gartenanlage dient.</p> <p>Auch das neue Wohngebiet führt nicht zu einer unzulässigen Überprägung der Siedlungsstruktur, da dieses sich von der Konzeption her und der entsprechenden Berücksichtigung von Grünflächen in die Landschaft einbindet und insbesondere Sichtbeziehungen zu dem Steinhaus berücksichtigt werden.</p>
Beschluss	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p>
Eingabe - LK / 8	<p>Das Plangebiet liegt in einem großflächig ausgewiesenen Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft. Eine landwirtschaftliche Nutzung erfolgt tatsächlich jedoch nur im südlichen Randbereich des Plangebietes, so dass hier kein erhebliches Konfliktpotenzial gesehen wird.</p>
Beschluss	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p>
Eingabe - LK / 9	<p>Die Steinhausstraße ist im RROP 2006 als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung festgelegt und nicht von überregionaler. Dies ist auf Seite 4 der Begründung zu korrigieren.</p> <p>Es wird zudem darauf hingewiesen, dass das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) am 26. September 2017 neubekannt gemacht worden ist und dies die aktuell rechtsgültige Fassung darstellt. Etwaige Bezüge in der Begründung sind dahingehend redaktionell anzupassen (Fußnote 1 auf Seite 4).</p> <p>Die Festlegung von Standorten mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung ist im RROP nicht gemeindebezogen zu interpretieren (wie auf Seite 9 der Begründung erfolgt) sondern auf konkrete Ortslagen bezogen. Die entsprechende Ausweisung bezieht sich im RROP 2006 zunächst ausschließlich auf die Ortslage Bunde, aufgrund der räumlichen</p>



	Nähe des Plangebietes (es befindet sich ca. 800 Meter nördlich von Bunde) ist hier jedoch sowohl ein räumlicher als auch funktionaler Zusammenhang anzunehmen, so dass die Übertragung sachgerecht ist.
Beschluss	<b>Die Hinweise werden berücksichtigt und die Begründung des Bebauungsplanes bzw. der Flächennutzungsplanänderung werden entsprechend korrigiert.</b>
Eingabe - LK / 10	<p>Das geplante Wohngebiet ist <u>aus raumordnerischer Sicht</u> wie folgt zu bewerten:</p> <p>Gemäß dem RROP 2006 (D 1.5 01) ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralörtlichen Bereiche zu konzentrieren. Im aktuellen LROP 2017 heißt es hierzu im Grundsatz 2.1 05 weiter: „Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden.“ Für die Ortschaft Bunderhee sind diese Voraussetzungen nicht gegeben. Es wäre demnach eine Entwicklung aus raumordnerischer Sicht nur im Rahmen der Eigenentwicklung verträglich. Inwieweit diese durch die vorgelegte Planung auch angestrebt wird, ist fraglich. Zum einen wird in der Begründung explizit die Wohnversorgung in der gesamten Gemeinde als Planungsanlass genannt, zum anderen ist eine Dimensionierung von bis zu 25 Baugrundstücken im Verhältnis zur Einwohnerzahl von ca. 600 in Bunderhee für eine Eigenentwicklung hoch gegriffen bzw. würde diesbezüglich mindestens einen mittleren Zeitraum abdecken.</p> <p>Ob im konkreten Fall aufgrund der räumlichen Nähe zum Grundzentrum Bunde von ca. 800 Metern und einem damit verbundenen räumlichen, funktionalen und (teilweise) auch baulichen Zusammenhang im Einzelfall eine raumordnerische Verträglichkeit einer Wohnbaulandentwicklung im beabsichtigten Umfang hergeleitet werden kann, ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschließend zu beurteilen. Es müssen weitere Ausführungen zur Herleitung des Wohnraumbedarfs mit aufgenommen werden. Nahegelegt wird auch die Aufnahme einer Betrachtung möglicher Alternativflächen insbesondere im Bereich des grundzentralen Siedlungsgebietes.</p>
Beschluss	<p><b>Die Begründung wird bezüglich des Wohnraumbedarf ergänzt.</b></p> <p>In die Begründung zum Flächennutzungsplan wird sinngemäß nachfolgender Passus neu eingefügt: „Im aktuellen LROP 2017 heißt es im Grundsatz 2.1 05: Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden.</p> <p><i>Für die Ortschaft Bunderhee sind diese Voraussetzungen nicht gegeben, eine Entwicklung aus raumordnerischer Sicht ist damit nur im Rahmen der Eigenentwicklung verträglich. Dies wird mit der vorgelegten Planung angestrebt. Bunderhee verfügt über rd. 600 Einwohner*innen. Spezielle demographische Daten sind nicht ableitbar, insoweit wird auf die Daten der gesamten Gemeinde Bunde zurückgegriffen. Für Bunde ist zwischen 2012 und 2021 ein kontinuierlicher Anstieg der Einwohnerzahlen festzustellen. Die Zahl steigt von 7.530 auf 7.714 Einwohner*innen. Auch für die weiteren Entwicklungen ist weiterhin von einem leichten Anstieg auszugehen.<sup>1</sup> Die im nunmehr verkleinerten neuen Wohngebiet vorgesehenen maximal 15 Baugrundstücke sichern hier vorrangig für die Ortslage Bunderhee ein ausreichendes Entwicklungspotential, denn im Ortsteil stehen keine in öffentlicher Hand stehende und kaum private Baumöglichkeiten zur Verfügung. Zugleich kann infolge der Nähe zum Grundzentrum Bunde (ca. 800 m) von einem räumlichen, funktionalen und (teilweise) auch baulichen Zusammenhang einer raumordnerischen Verträglichkeit einer Wohnbaulandentwicklung ausgegangen werden. Mit Hilfe einer umsichtigen Bodenvorratspolitik versucht die Gemeinde kontinuierlich in allen Ortsteilen Wohnbaugrundstücke bereitzustellen und anzubieten. Schon seit einiger Zeit stehen in allen Ortschaften keine Bauplätze in öffentlicher Regie mehr zur Verfügung. Im Ortsteil Wymeer ist die Entwicklung eines Baugebietes mit ca. ebenfalls 20 Hauseinheiten im Anfangsstadium einer Planung. Die Planungen in Bunderhee unterfüttern dieses Grundstücksangebot. Bezüglich der Wohnraumnachfrage und Baumöglichkeiten liegen der Gemeinde derzeit mehrere Anfragen vor, die mangels Angeboten nicht bedient werden können. Auch alternative</i></p>



	<p><i>Bauflächen in direkter Lage am Hauptort Bunde kann die Gemeinde derzeit nicht bieten. Vor diesem Hintergrund werden die Entwicklung der angebotenen Flächen im Ortsteil Bunderhee zur Stützung der Wohnraumnachfrage hoch gewichtet.</i></p> <p><i>1) (Stand 30.09.2021 Stat. Bundesamt, sowie Wegweiser Kommune, demographische Entwicklung der Gemeinde Bunde)“</i></p>
Eingabe – LK / 11	Zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 03.11 „ Steinhaus und Umgebung" in der Ortschaft Bunde wird seitens der unteren <u>Wasserbehörde</u> wie folgt Stellung genommen: Das Plangebiet ist an die Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde Bunde anzuschließen. Die Aufnahmekapazität der kommunalen Abwasserreinigungsanlage ist zu gewährleisten.
Beschluss	<b>Das Plangebiet wird an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen.</b> Das Plangebiet ist in den Bereichen des Steinhauses, des Hofes Tammen und der ehemaligen südlichen Hofstelle bereits an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Für das neu geplante Wohngebiet erfolgt ebenfalls ein Anschluss. Die Kapazität für weitere 15 Häuser ist ausreichend.
Eingabe - LK /12	Im Rahmen der weiteren Planungen und Untersuchungen sind die Möglichkeiten der Niederschlagsbeseitigung zu betrachten. Die Behandlung/Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist aufzuarbeiten um sicherzustellen, dass eine ausreichende Vorflut vorhanden ist. Hierfür werden folgende Hinweise gegeben: Die Regenwasserbewirtschaftung ist dezentral auszurichten. Mit einer dezentralen Regenwasserbewirtschaftung kann dem Klimawandel mit den extremen Hoch- und Niedrigwässern begegnet werden. Die Nutzung von Regenwasser ist zu fördern. Die Verdunstung von Regenwasser sowie die Grundwasserneubildungsrate sind zu begünstigen. Die Schmutzbelastung des Regenwassers ist gering zu halten. Bei der Planung der Entwässerung sollte beachtet werden, dass die Erfahrung gezeigt hat, dass offenen Entwässerungsgräben in Siedlungsgebieten vielfach nicht geräumt werden, dafür überbaut, verbaut, verrohrt, verfüllt oder zugemüllt werden und es zu Problemen bei der Entwässerung kommt. Hier sollte die Entwässerung über einen Regenwasserkanal erfolgen. Das im Plangebiet anfallende Regenwasser, von dem kein Eintrag von Schadstoffen ausgeht, ist vorrangig zu versickern. Die Versickerfähigkeit des Bodens ist zu untersuchen. Ist keine Versickerung möglich, ist das anfallende Oberflächenwasser zurückzuhalten und auf den natürlichen Abfluss gedrosselt der vorhandenen Vorflut zuzuführen. Den hydraulischen Berechnungen sind die KOSTRA-Daten zzgl. des Toleranzbetrages zu Grunde zulegen. Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist bis zum Gewässer II. Ordnung nachzuweisen. Für die Niederschlagsbeseitigung ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich. Die entsprechenden Antragsunterlagen sind der unteren Wasserbehörde vorzulegen. Es wird angeregt, vor Erstellung des Entwässerungskonzeptes eine Abstimmung mit der Wasserbehörde und der Sielacht Rheiderland vorzunehmen. Die im Plangebiet sowie an das Plangebiet angrenzenden Gewässer sind in den Unterlagen darzustellen. Die zukünftige Unterhaltung dieser Gewässer ist sicherzustellen, Räumstreifen für die Unterhaltung sind vorzusehen. Im Bereich des Räumstreifens sind jegliche Bebauung (Gebäude, Nebenanlagen, Einfriedungen usw.), Bepflanzungen sowie Ablagerungen und sonstige Anlagen auszuschließen. Wir weisen hier auf die Satzung der Sielacht Rheiderland § 6 „Beschränkungen des Grundeigentums und besondere Pflichten der Mitglieder" hin. Eine abschließende Stellungnahme kann erst nach Vorlage, Prüfung und wasserrechtlicher Genehmigung des erforderlichen Oberflächenentwässerungskonzeptes erfolgen.
Beschluss	<b>Es liegt ein Oberflächenentwässerungskonzept vor. Die Ergebnisse fließen in die Begründung ein.</b> In die Begründung wird sinngemäß folgender Passus neu eingefügt: „Für das geplante Wohngebiet (WA) ist jedoch die Oberflächenentwässerung in Verbindung mit dem vorliegenden Bebauungsplan neu zu regeln. Es liegt sowohl ein Prüfbericht zur



	<p><i>Versickerungsfähigkeit des Untergrundes vor<sup>2</sup>, als auch ein Überflutungsnachweis für den Bereich Steinhausstraße 60 in Bunderhee<sup>3</sup>.</i></p> <p><i>Betrachtet wurde jeweils der Bereich, der als Wohngebiet entwickelt werden soll. Bei einer Rammkernsondierung am 22.02.2022 wurde an der Oberfläche ein sandiger, durchlässiger Oberboden mit einer mittleren Schichtmächtigkeit von 0,5 m erbohrt. Unterhalb dieses Oberboden folgen ebenfalls durchlässige fluviatile Sande. Allerdings liegt der Bemessungswasserstand bei 0,4 m unter Geländeoberkante (GOK), so dass eine freie Sickerstrecke von 1,0 m nicht gewährleistet ist. Aufgrund dieser ungünstigen Grundwasserverhältnisse wird festgestellt, dass eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser technisch nicht sinnvoll bzw. möglich ist. Einzig am nordöstlichen Rand des Gebietes liegen die Grundwasserstände tiefer. Nur hier wäre die oberflächennahe Versickerung in Form einer Muldenversickerung denkbar.</i></p> <p><i>Das Konzept<sup>4</sup>, bei dem die Festlegung aller technischen Grunddaten in Abstimmung mit der Gemeinde und dem Landkreis erfolgt ist, sieht folgende Lösung vor: Der gesamte Oberflächenabfluss aus dem Wohngebiet wird über eine neu zu verlegende Regenwasserkanalisation gefasst. Das Wasser wird dann einem südöstlich – außerhalb des Plangebietes liegenden und neu zu erstellendem - Regenwasserrückhaltegraben zugeleitet. Das erforderliche Rückhaltevolumen wurden mit rd. 190 m<sup>3</sup> errechnet<sup>5</sup>. Aus diesem Regenwasserrückhaltegraben wird das Wasser dann bei entsprechenden Grundwasserständen versickert und des Weiteren auf den Meliorationsabfluss gedrosselt über einen rd. 500 m langen, neu zu erstellenden Entwässerungsgraben III. Ordnung in die weiter Hauptvorflut eingeleitet. Die Hauptvorflut ist der Steinhausgraben, Gewässer II. Ordnung, Nr. 110/104 der Sielacht Rheiderland. Die Einleitungsstelle in das Gewässer II. Ordnung befindet sich gemäß UTM Koordination bei Ost 386.113 und Nord 5.895.200.</i></p> <p><i>Alle für diese Entwässerungslösung notwendigen Flächen befinden sich im Eigentum des Antragstellers und insoweit ist die Umsetzung der Maßnahme auch gesichert. Eine waserrechtliche Genehmigungsplanung wird dem Landkreis vom Vorhabenträger vorgelegt.</i></p> <p><i>Die bei der Umsetzung des Konzeptes und bei der Erstellung der erforderlichen Rückhaltegräben anfallenden Bodenmengen sind im Entwässerungskonzept bestimmt. Es fallen danach 700 m<sup>3</sup> Mutterboden und 850 m<sup>3</sup> Feinsand an. Diese Mengen verbleiben im Plangebiet und werden dort wieder in Seitenräumen, Gartenbereichen, oder beim Verfüllen von Rohrgräben etc. wieder verwendet.“</i></p>
Eingabe - LK / 13	<p>Gegen die Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans bestehen aus Abfall und bodenschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Die vorgelegten Unterlagen sind jedoch um folgende Inhalte zu ergänzen:</p> <p>1. Die Vornutzung des Plangebiets ist anhand einer Zeitzeugenbefragung zu verifizieren. Diese kann auch durch die Gemeinde durchgeführt werden und ist anhand eines Protokolls zu dokumentieren. Das Zeitzeugenprotokoll ist der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde (abfallboden@lkleer.de) zur Prüfung zu übersenden. Eine Veröffentlichung findet nicht statt. Das Protokoll wird intern geprüft. Eine entsprechende Klausel zur Nutzung der Daten beim Landkreis Leer sollte in der Einverständniserklärung vorhanden sein, da diese Befragung ausschließlich auf Nachforderung des LK Leer durchgeführt wird. Ohne das Protokoll kann keine vollständige Prüfung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfolgen.</p>
Beschluss	<b>Eine Zeitzeugenbefragung ist erfolgt.</b>

<sup>2</sup> Prüfbericht, Versickerungsfähigkeit, Überflutungsnachweis, Steinhausstraße 60, Bunderhee, BP 03.11, erstellt durch GEONOVO GmbH, Leer, 08.03.2022

<sup>3</sup> Bebauungsplangebiet Nr. 03.11 „Steinhaus und Umgebung“ Technische Berechnungen, Entwurf, Kremer-Klärgesellschaft

<sup>4</sup> ebenda

<sup>5</sup> Ebenda Seite 10 der technischen Berechnungen





	Es sind keine Verdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereichs bekannt. Eine Zeitzeugenbefragung des ehemaligen Eigentümers wurde der Unteren Bodenschutzbehörde übermittelt. Ggfs. wurden von der im Laufe der Zeit umgebauten Hofstelle (anno 1705) auf dem Grundstück Steinhausstraße 60 (Hof Elias) Umfassungsmauern als Gründung im Boden belassen. <sup>6</sup> Sonstige Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor
Eingabe - LK / 14	2. Es sind Angaben zu ergänzen, ob zur Reifemachung des Baugebiets Boden ausgekoffert und entsorgt werden muss und/oder Boden zur Erhöhung des Geländes angefahren werden muss.
Beschluss	<b>Im Rahmen des Oberflächenentwässerungskonzeptes werden diesbezüglich Hinweise gegeben. Sie werden in der Begründung zum Plan aufgenommen.</b> Sie hierzu auch die obige Abwägung unter LK 12.
Eingabe - LK/ 15	Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die <u>Änderung des Flächennutzungsplanes</u> keine grundsätzlichen Bedenken. Die vorgelegten Unterlagen sind jedoch um folgende Inhalte zu ergänzen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Am äußeren Rand des 600 m Radius der Geruchsimmissions-Richtlinie befindet sich an der Steinhausstr. 86 ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung. Dem Text in der Begründung, dass sich keine Hofstellen in beachtenswertem Umkreis befinden, kann nicht gefolgt werden. Eine Begründung, wieso diese Hofstelle nicht beachtenswert hinsichtlich der Geruchsimmissionen ist, sollte in die Begründung aufgenommen werden. Sollte eine nachvollziehbare Begründung nicht vorliegen, wäre die Hofstelle sachgerecht zu betrachten.</li> <li>• Die Ausführungen zu den verkehrlichen Immissionen sind nicht nachvollziehbar dargestellt, da die genannten schalltechnischen Erkenntnisse aus dem Bereich der Mühlenstraße hier nicht vorliegen.</li> </ul>
Beschluss	<b>In den Unterlagen zum Flächennutzungsplan werden Ergänzungen zu den immissionsschutzrechtlichen Belangen vorgenommen.</b> Ein Geruchsgutachten durch die LWK liegt vor. Es ergeben sich keine Einschränkungen durch Gerüche, weder für die Wohnbebauung noch für die landwirtschaftlichen Hofstellen bezüglich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten. Es liegen ebenfalls zwei schalltechnische Stellungnahmen vor. Hinsicht des Verkehrslärm auf der Steinhausstraße werden Lärmpegelbereiche im Wohngebiet neu berücksichtigt. Hinsichtlich der Nutzung des Hofes Tammen (Hochzeitsfeiern etc.) wird berücksichtigt, dass am nördlichen Gebietsrand gegenüber dem Wohngebiet in der Eichenstraße eine Lärmschutzwand mit insgesamt zwei Meter Höhe berücksichtigt wird.
Eingabe LK / 16	<u>Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht:</u> Gegen die Aufstellung des <u>o. a. Bebauungsplanes</u> bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Die vorgelegten Unterlagen sind jedoch um folgende Inhalte zu ergänzen: Die Begründung aus dem Umweltbericht, aus welchem Grund die Geruchsimmissionen der Hofstelle an der nördlich gelegenen Steinhausstraße 86 und des südlich gelegenen Pferdehofes nicht als relevant eingestuft werden, sollte in den Begründungen ebenfalls aufgeführt werden. Inhaltlich kann dieser Darstellung gefolgt werden.
Beschluss	<b>In den Unterlagen zum Bebauungsplan werden Ergänzungen zu den immissionsschutzrechtlichen Belangen vorgenommen.</b>

<sup>6</sup> Vom ehemaligen Besitzer liegt hierzu folgende Auskunft vor: Die ehemalige Scheune trug im sog. Ankerbalken die Inschrift Anno 1705, sie wurde vom Holländer Johannes van Heteren errichtet. Anfang 1900 wurde die Scheune um ein Gulfelement erweitert (ehemaliger Pferdestall, dadurch erkennbar, dass der letzte Querbalken nicht aus Eiche bestand). In dieser Zeit hat auch wohl das Vordergebäude einen zusätzlichen Klinker erhalten. Die Scheune wurde beim Abtrag weiterverwendet wobei die Umfassungsmauern in ca. 1 m Höhe stehengeblieben sind. Hierdurch sind die ehemaligen Umrisse heute noch erkennbar. Ein Teil des Ständerwerks ist vermutlich in einer Kirche im Mindener Raum integriert worden.



	Ein Geruchsgutachten durch die LWK liegt vor. Es ergeben sich keine Einschränkungen durch Gerüche, weder für die Wohnbebauung noch für die landwirtschaftlichen Hofstellen bezüglich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten.
Eingabe LK / 17	Die Ausführungen zum Schallschutz sind nicht nachvollziehbar dargestellt, da sowohl in den Begründungen als auch im Umweltbericht Bezug auf eine schalltechnische Untersuchung genommen wird, die hier nicht vorliegt. Insofern sind die Begründungen und die textlichen Festsetzungen nicht nachvollziehbar dargestellt.
Beschluss	<b>Die Ausführungen zum Schallschutz in der Begründung und der Planzeichnung werden anhand der zwei vorliegenden schalltechnischen Stellungnahmen noch präzisiert.</b> Für das Wohngebiet werden gegenüber der Steinhausstraße zwei Lärmpegelbereiche mit passiven Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt. Für den Hof Tammen wird gegenüber dem weiter nördlich liegenden Wohngebiet Eichenstraße eine Lärmschutzwand mit insgesamt 2 m Höhe berücksichtigt.
Eingabe LK / 18	Zur <u>38. Änderung des Flächennutzungsplanes</u> nehme ich aus <u>denkmalpflegerischer Sicht wie folgt Stellung:</u> <u>Baudenkmalpflege:</u> Aus denkmalrechtlicher Sicht bestehen gegen die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes im dargestellten Plangebiet <b>Bedenken</b> . Nur in denkmalverträglicher Form, mit festgesetzter baulicher Gestaltung zur Einhaltung des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde, können die landwirtschaftlichen Flächen in Wohnbauflächen geändert werden. Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere Baudenkmale, das Gulfhaus Steinhausstr. 72 mit angrenzender, denkmalgeschützter Parkanlage und das Steinhaus Steinhausstr. 64. Das Steinhaus Bunderhee ist dabei als ein Baudenkmal von besonderer Bedeutung herauszustellen. In direkter Nachbarschaft zur geplanten Wohnbebauung befindet sich im Süden angrenzend das Gulfhaus Steinhausstraße 54. In der im Parallelverfahren angestrebten Aufstellung eines Bebauungsplanes ist diesem Umstand Rechnung zu tragen. Die geplante Wohnbebauung ist im B-Planverfahren eng mit den Belangen des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes abzustimmen.
Beschluss	<b>Die Gemeinde weiß um die zahlreichen Denkmale und berücksichtigt den Umgebungsschutz bei ihren Planungen. Es werden örtliche Bauvorschriften festgesetzt.</b> Alle Baudenkmale im Plangebiet und im näheren Umkreis sind in den Unterlagen nachrichtlich gekennzeichnet.
Eingabe – LK / 19	Aus <u>denkmalpflegerischer Sicht</u> weise ich zur Aufstellung des <u>Bebauungsplanes Nr. 03.11</u> auf Folgendes hin: <u>Bodendenkmalpflege</u> - Ich verweise an dieser Stelle auf die Stellungnahme des Archäologischen Dienstes der Ostfriesischen Landschaft, welcher in diesem Verfahren beteiligt ist. Entgegen der Aussagen in der Begründung zur Bauleitplanung (Seite 13, Belange der archäologischen Denkmalpflege) ist das Plangebiet eine archäologische Verdachtsfläche. Aufgrund der historischen Siedlungsgeschichte ist im gesamten Planbereich mit weiteren archäologischen Funden zu rechnen. Es ist von einem grundsätzlichen Denkmalverdacht auszugehen. Eine Untersuchung des Plangebietes durch Prospektionsschnitte im Vorfeld der Erschließung ist gemäß § 13 Abs. 1 NDSchG erforderlich. Die Erdarbeiten zu den jeweiligen, geplanten Bauvorhaben sind § 13 NDSchG denkmalrechtlich genehmigungspflichtig und archäologisch zu begleiten. Sollte dabei dokumentationswürdige Denkmalsubstanz erkannt werden, ist diese nach dem Veranlasserprinzip fachgerecht auszugraben.
Beschluss	<b>Die Stellungnahme der Ostfriesischen Landschaft liegt vor (Abwägung siehe dort). Der Hinweis zur archäologischen Verdachtsfläche wird berücksichtigt. Die Begründung wird entsprechend korrigiert und ergänzt.</b>



	<p>In die Begründung zum Bebauungsplan wird sinngemäß folgender Passus neu eingefügt: <i>„Mit Schreiben vom 26.07.2021 teilt der Landkreis Leer (Bodendenkmalpflege) mit, dass das Plangebiet eine archäologische Verdachtsfläche ist. Aufgrund der historischen Siedlungsgeschichte sei im gesamten Planbereich mit weiteren archäologischen Funden zu rechnen. Es sei von einem grundsätzlichen Denkmalverdacht auszugehen. Deshalb sind die jeweiligen geplanten Bauvorhaben nach § 13 NDSchG denkmalrechtlich genehmigungspflichtig und archäologisch zu begleiten.“</i></p> <p>In die Begründung und die Planzeichnung des Bebauungsplanes wird folgender Hinweis neu eingefügt: <i>„1) Das Plangebiet ist eine archäologische Verdachtsfläche. 2) Innerhalb des Plangebietes sind die Erdarbeiten zu den jeweiligen geplanten Bauvorhaben nach § 13 NDSchG denkmalrechtlich genehmigungspflichtig und archäologisch zu begleiten.“</i></p>
Eingabe – LK / 20	<p><u>Baudenkmalpflege:</u></p> <p>Aus denkmalrechtlicher Sicht wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 03.11 mit der vorgelegten Planung <b>abgelehnt</b>. Die denkmalrechtlichen Bedenken können nur durch eine Überarbeitung der Bauleitplanung ausgeräumt werden.</p> <p><u>Begründung</u></p> <p>Die Steinhausstraße wird durch eine lockere Reihenbebauung historischer Hofanlagen in Form einer Aufstrecksiedlung geprägt. Auch das Plangebiet war neben der vorhandenen Bebauung in der Vergangenheit mit zwei weiteren Hofanlagen in Form von Gulfhöfen, von denen noch das Vorderhaus Nr. 60 vorhanden ist, seit Mitte des 19. Jahrhunderts bebaut. Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere Baudenkmale, das Gulfhaus Steinhausstr. 72 mit angrenzender, denkmalgeschützter Parkanlage und das „Steinhaus“ Steinhausstr. 64. Das Steinhaus Bunderhee ist dabei als ein Baudenkmal von besonderer Bedeutung herauszustellen. In direkter Nachbarschaft zur geplanten Wohnbebauung befindet sich im Süden angrenzend das Gulfhaus Steinhausstraße 54.</p> <p>Nach § 8 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) dürfen Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmal nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmal beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmal sind ferner so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt.</p> <p>Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5. BauGB die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerte Ortsteile von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen. In einem Vorgespräch zur Bauleitplanung am 04.02.2021 wurden grundsätzliche Vorgaben abgestimmt, die nicht in die vorliegende Planung eingeflossen sind.</p> <p>Das Steinhaus aus dem 14. Jahrhundert ist ein Baudenkmal, an dessen Erhalt aus geschichtlichen und wissenschaftlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht. Es ist ein für die Öffentlichkeit zugängliches Museum, das aber auch für Veranstaltungen genutzt werden kann. Eine freizeitorientierte Erweiterung der Nutzung des Steinhausareals, wie in der Begründung zur Bauleitplanung beschrieben, ist weder sinnvoll, noch aus Gründen des Bauerhalts förderlich.</p> <p>Dies gilt auch für eine Nutzungsintensivierung der unmittelbar angrenzenden Flächen, wie z.B. der vorgelagerten Rasenfläche oder der denkmalgeschützten Parkanlage. Entgegen der Begründung zur Bauleitplanung, ist keine gestaltete und belebte Zone vor dem Steinhaus zu schaffen. Es gilt an dieser Stelle auch keinen Städtebau zu entwickeln. Entsprechend des Vorgesprächs sollte zwischen der Parkplatzzufahrt und der nach Süden gelegenen Wohnbebauung ein Grünstreifen vorgesehen werden, der ganz klar das Steinhausareal von der geplanten Wohnbebauung trennt. Mit einer entsprechenden Bepflanzung sollten Sichtbeziehungen zwischen Baugebiet und Steinhaus unterbunden werden.</p> <p>Der Grünstreifen sollte nicht bis an die Steinhausstraße herangezogen werden, um ein Sichtdreieck, von Bunde kommend, von der Landstraße zum Steinhaus zu schaffen. Durch entsprechende Festsetzungen über die Bebaubarkeit der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollte die Anordnung von Nebenanlagen am nördlichen Grünstreifen</p>



	<p>planerisch unterbunden werden. In der vorgelegten Planung werden nun, entgegen der vorgenannten Absprachen, die Hauszufahrten von der Parkplatzzufahrt geplant, um „Lebendigkeit im Denkmalbereich entstehen zu lassen“. Das ist weder abgestimmt, noch aus denkmalrechtlicher Sicht gefordert.</p> <p>Die planerischen Festsetzungen der neuen Wohnbebauung wurden im Vorfeld nicht mit den Belangen des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes abgestimmt. Es wird zwar beschrieben, dass die Häuser im Wohngebiet in ihrer Kubatur dem regionalen Baustil angepasst werden, entsprechende Festlegungen werden über textliche Festsetzungen oder örtliche Bauvorschriften nicht vorgesehen. Für die Wohnbebauung wird, regional untypisch, lediglich eine flache Dachneigung von 30 — 48° festgelegt.</p> <p>Es sind für die geplante Wohnbebauung in Zusammenarbeit mit der unteren Denkmalenschutzbehörde örtliche Bauvorschriften zur Baugestalt zu entwickeln. Die textlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften sollen dazu dienen, den hochwertigen Bestand an Bausubstanz zu bewahren und gestalterische Fehlentwicklungen zu verhindern. Aus denkmalpflegerischer Sicht gilt es, das historische Bild des Steinhausareals in seiner ursprünglichen Erscheinung nicht zu beeinträchtigen. Daher sind eindeutige, örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der zukünftigen baulichen Anlagen aus denkmalpflegerischer Sicht zwingend vorzusehen. Alle Baudenkmale, so auch die geschützte Parkanlage, sind in der Planunterlage der Bauleitplanung zu kennzeichnen. Das Steinhaus mit Nebengebäude ist in der Planunterlage im Grundriss darzustellen. Entsprechend der geplanten Nutzung des Gulfhauses Steinhausstraße 72 sollten die überbaubaren Grundstücksflächen angepasst werden. Zur geplanten gastronomischen Nutzung gehören Außengastronomie und Stellplätze, die nach den geplanten textlichen Festsetzungen nur innerhalb der Baugrenzen gelegen sein dürfen. Das Gulfhaus Steinhausstraße 54 ist Baudenkmal und ein noch genutzter landwirtschaftlicher Betrieb (Maschinenhalle, Getreidetrocknung etc.). Aufgrund der besonderen Bedeutung des Denkmalensembles „Steinhaus Bunderhee“ und der massiven Missachtung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und des Ortsbildes der vorgelegten Bauleitplanung, habe ich das Landesamt für Denkmalpflege als staatliche Denkmalfachbehörde in diesem Verfahren beteiligt. Eine Rückäußerung steht noch aus. Insoweit bleiben weitere Hinweise und Bedenken vorbehalten.</p>
Beschluss	<p><b>Die Vorentwurfsplanung wird überarbeitet. Es ist keine freizeitorientierte Nutzung des Denkmalbereichs des Steinhauses geplant. Die Erschließung der Häuser erfolgt nun von einer eigenen Planstraße aus und nicht von der Straße, die zum Steinhaus führt. Zusätzlich sichert eine 3 m breite private Grünfläche eine Abschirmung und einen Abstand zwischen der Neubebauung und dem Steinhaus. Es bestehen örtliche Bauvorschriften.</b></p> <p>Die Gemeinde hat in ihren Planungen nicht nur die Belange der Denkmalpflege zu würdigen, sondern auch die Belange des Verkehrs (effiziente Verkehrserschließung), des Naturschutzes (Baumerhalt), des Städtebaus (Ausrichtung der Gebäude), des Immissionsschutzes sowie insgesamt die Belange einer ausreichenden, wirtschaftlichen Wohnraumversorgung etc. Vor diesem Hintergrund sind im Vorentwurf Regelungen vorgeschlagen worden. Eine „massive Missachtung“ denkmalpflegerischer Belange ist nicht erfolgt und ist auch nicht Ziel der Gemeinde Bunde.</p> <p>Der Entwurf sieht vor, dass alle Häuser ausschließlich von einer Planstraße aus erschlossen werden und die Hinweise der Denkmalschutzbehörde sind berücksichtigt.</p>
Eingabe - LK / 21	<p>Aus <u>planungsrechtlicher Sicht</u> wird die städtebauliche Beordnung des Plangebiets und insbesondere die Einbeziehung des Gebäudes Steinhausstraße 49 grundsätzlich begrüßt.</p> <p>Allerdings bitte ich —unter Bezugnahme auf meine ausführliche Stellungnahme aus raumordnerischer Sicht die Begründung um eine detailliertere Herleitung des Bedarfes an Wohnbaugrundstücken im Rahmen der zulässigen Eigenentwicklung in dem geplanten Umfang zu ergänzen. Auf Seite 9 der Begründung wird hierzu zum Einen ausgeführt, dass das Wohngebiet WA den Erfordernissen der Wohnversorgung in der Gemeinde Bunde Rechnung trägt, zum anderen werden aber in dem dazugehörigen linken Parzellierungsvorschlag kleinere Grundstücke mit teilweise unter 400 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße mit dem Zweck Ferienwohnen vorgesehen. Dieser Widerspruch ist aufzulösen. Der für die</p>



	<p>Wohnnutzung vorgesehene Bereich wird in den Unterlagen durchgängig als „klein“ bezeichnet. Diese Einstufung erscheint vor dem Hintergrund der Größe des Ortsteils Bunderhee, aber selbst bezogen auf die gesamte Gemeinde Bunde als nicht sachgerecht.</p> <p><u>Insgesamt betrachtet erscheint eine Reduzierung der Anzahl der Wohnbaufläche als sachgerecht.</u> Gründe hierfür sind neben den erwähnten raumordnerischen und städtebaulichen Gesichtspunkten die notwendige Eingrünung des Gebietes, auch in Richtung der freien Landschaft, sowie insbesondere die denkmalrechtlichen Belange.</p>
Beschluss	<p><b>Die Vorentwurfsplanung wird überarbeitet. Das geplante Wohngebiet wurde in seiner Flächen und der Anzahl der Grundstücke von bisher 25 (Vorentwurf) auf nunmehr 15 Grundstücke verkleinert.</b></p> <p>In der Begründung zum Flächennutzungsplan wird nachfolgende Ergänzung zum Bedarf vorgenommen und sinngemäß folgender Passus neu eingefügt: <i>„Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden (LROP)“.</i> Für die Ortschaft Bunderhee sind diese Voraussetzungen nicht gegeben, eine Entwicklung aus raumordnerischer Sicht ist damit nur im Rahmen der Eigenentwicklung verträglich. Dies wird mit der vorgelegten Planung angestrebt. Bunderhee verfügt über rd. 600 Einwohner*innen. Spezielle demographische Daten sind nicht ableitbar, insoweit wird auf die Daten der gesamten Gemeinde Bunde zurückgegriffen. Für Bunde ist zwischen 2012 und 2021 ein kontinuierlicher Anstieg der Einwohnerzahlen festzustellen. Die Zahl steigt von 7.530 auf 7.714 Einwohner*innen. Auch für die weiteren Entwicklungen ist weiterhin von einem leichten Anstieg auszugehen.<sup>7</sup></p> <p><i>Die im nunmehr verkleinerten neuen Wohngebiet vorgesehenen maximal 15 Baugrundstücke sichern hier vorrangig für die Ortslage Bunderhee ein ausreichendes Entwicklungspotential, denn im Ortsteil stehen keine in öffentlicher Hand stehende und kaum private Baumöglichkeiten zur Verfügung. Zugleich kann infolge der Nähe zum Grundzentrum Bunde (ca. 800 m) von einem räumlichen, funktionalen und (teilweise) auch baulichen Zusammenhang einer raumordnerischen Verträglichkeit einer Wohnbaulandentwicklung ausgegangen werden. Mit Hilfe einer umsichtigen Bodenvorratspolitik versucht die Gemeinde kontinuierlich in allen Ortsteilen Wohnbaugrundstücke bereitzustellen und anzubieten. Schon seit einiger Zeit stehen in allen Ortschaften keine Bauplätze in öffentlicher Regie mehr zur Verfügung. Im Ortsteil Wymeer ist die Entwicklung eines Baugebietes mit ca. ebenfalls 20 Hauseinheiten im Anfangsstadium einer Planung. Die Planungen in Bunderhee unterfüttern dieses Grundstücksangebot. Bezüglich der Wohnraumnachfrage und Baumöglichkeiten liegen der Gemeinde derzeit mehrere Anfragen vor, die mangels Angeboten nicht bedient werden können. Auch alternative Bauflächen in direkter Lage am Hauptort Bunde kann die Gemeinde derzeit nicht bieten. Vor diesem Hintergrund werden die Entwicklung der angebotenen Flächen im Ortsteil Bunderhee zur Stützung der Wohnraumnachfrage hoch gewichtet.“</i></p> <p><i>1) (Stand 30.09.2021 Stat. Bundesamt, sowie Wegweiser Kommune, demographische Entwicklung der Gemeinde Bunde)“</i></p>
Eingabe LK / 22	<p>Desgleichen bitte ich um eine Begründung für die Festsetzung MI im Mischgebiet 2. Das Baufenster dieses Mischgebiets umfasst praktisch nur die jetzige Wohnbebauung. Es sind zudem Angaben erforderlich, wie die nach § 6 BauNVO erforderliche Mischnutzung im Planbereich sichergestellt werden soll. Dies ist insbesondere notwendig, um die Erforderlichkeit der Planung an dieser Stelle zu belegen.</p> <p>Ebenfalls bitte ich, in der Begründung näher zu erläutern, warum für das MI 2 nur die relativ geringe Grundflächenzahl von 0,3 vorgesehen ist, insbesondere vor dem Hintergrund, dass nach § 17 BauNVO der Orientierungswert für Mischgebiete mit 0,6 bei dem doppelten Wert liegt und dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB.</p>





Beschluss	<p><b>Es wird eine Ergänzung in der Begründung zum MI westlich der Steinhausstraße vorgenommen.</b></p> <p>In die Begründung wird sinngemäß folgender Passus neu eingefügt: „Für das westlich der Steinhausstraße gelegene Mischgebiet sind geringere Nutzungsziffern vorgesehen. Es soll nur eine deutlich untergeordnete Bebauung gegenüber den bedeutsamen Baudenkmalen ermöglicht werden. Die Festsetzung zum Versiegelungsgrad dort orientiert sich am Bestand und an den Ziffern im weiter südlich geplanten Wohngebiet (WA). Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 trägt zugleich einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden nach § 1 BauGB Rechnung. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird hier einheitlich bei maximal 0,3 mit 30 % Überschreitung für Nebenanlagen (siehe textliche Festsetzung § 6), bei einer eingeschossigen (I), offenen Bauweise (o) bestimmt.“</p> <p>„Die Lage der Baugrenzen im MI westlich der Steinhausstraße berücksichtigt insbesondere auch die Bauverbotszone entlang der Landesstraße. Für das MI östlich der Steinhausstraße (Hof Tammen) werden die Baugrenzen am Bestand mit leichten Entwicklungsspielräumen orientiert. Die Festlegung einer Baugrenze in der Gemeinbedarfsfläche ist nicht erforderlich; hier sind die Belange des Denkmalschutzes vorrangig.“</p>
Eingabe - LK / 23	Daneben wurde für diesen Bereich als Geschossflächenzahl ein Wert von 0,5 festgelegt. Diese Festsetzung ist nicht nachvollziehbar, da bei der Grundflächenzahl von 0,3 und der ebenfalls festgesetzten eingeschossigen Bebauung als Maximalwert nur ein Wert von 0,3 möglich ist. Die Grundflächen- und die Geschossflächenzahl bitte ich in Einklang zu bringen.
Beschluss	<b>Der Hinweis wird berücksichtigt und die Geschossflächenzahl für das Mischgebiet entfällt.</b>
Eingabe - LK / 24	Bezüglich der Ausrichtung der Wohnhäuser in der Baureihe südlich des Steinhauses in Richtung des Steinhauses wird auf Seite 14 der Begründung festgestellt, dass eine Abtrennung von Nutzungen durch Hecken o. ä. für die zukünftigen Bewohner nicht wünschenswert ist. Hierzu ist anzumerken, dass hier bezweifelt wird, dass die zukünftigen Bewohner die jetzt gewählte Ausrichtung mit Zugang und Vorgarten hin zum Parkplatz des Steinhauses einer Abgrenzung vorziehen werden. Auf die denkmalrechtlichen Belange, die ebenfalls gegen diese Ausrichtung der Häuser sprechen, weise ich in diesem Zusammenhang hin.
Beschluss	<b>Die Ausrichtung / Erschließung der Häuser wird aus Gründen des Denkmalschutzes nicht mehr aus Richtung des Steinhauses vorgesehen. Die Häuser werden nunmehr aus Süden erschlossen.</b> Zum Steinhaus hin wird entsprechend der Darlegungen des Denkmalschutzes ein Grünbereich vorgesehen.
Eingabe - LK / 25	Auf Seite 13 der Begründung sollte das Wort „maximal“ gestrichen werden, da Wohngebäude mit weniger als einem Vollgeschoss nicht denkbar sind.
Beschluss	<b>Der Fehler wird korrigiert.</b>
Eingabe - LK / 26	Nach § 2 der textlichen Festsetzungen sind „je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohnung zulässig“. Hierzu ist anzumerken, dass die Festsetzung einer Anzahl von Wohnungen je Doppelhaushälfte mangels Rechtsgrundlage nicht zulässig ist. Zulässig sind (aus städtebaulichen Gründen!) Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Wohngebäude als absolute Zahl oder als Verhältniszahl in Bezug zur Baugrundstücksgröße oder Wohnfläche (vgl. BVerwG, U. v. 8.10.1998 - 4 C 1.97 — BVerwGE 107, 256/260). Der Begriff des „Wohngebäudes“ darf aber in der Festsetzung nicht in seine nach der Definition darunter zu fassenden Bestandteile (Einzelwohnhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhäuser, etc.) unterteilt werden. Die Festsetzung hat sich einzig auf „Wohngebäude“ zu beziehen. Daher ist auch der Begriff „Einzelhaus“ in



	den Textlichen Festsetzungen und der Begründung durch die korrekte Bezeichnung „Wohngebäude“ zu ersetzen sowie die Ausführungen zum Punkt Wohneinheiten auf Seite 17 der Begründung anzupassen.
Beschluss	<b>Der Hinweis wird berücksichtigt. Im Plan wird der Begriff Einzelhaus durch Wohngebäude ersetzt und die Festsetzung einer Anzahl von Wohnungen für Doppelhäuser entfällt.</b> Da ein Doppelhaus als ein Wohngebäude gilt, sind insgesamt zwei Wohnungen zulässig. Eine weitere Klarstellung ist nicht erforderlich.
Eingabe - LK / 27	Zur Sicherstellung der Erreichbarkeit der an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sollen verschiedene Bereiche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet werden. Hier ist nicht klar, warum zur Sicherstellung der Erreichbarkeit auch ein Leitungsrecht benötigt wird. Zudem ist resultierend aus dem Bestimmtheitsgebot der Kreis der durch das festgesetzte Geh-, Fahr- (und Leitungs-)recht Begünstigten anzugeben.
Beschluss	<b>Die Festsetzung auch eines Leitungsrechtes ist unschädlich. Der Kreis der Begünstigten wird angegeben.</b> Es ist nicht auszuschließen, dass im Zuge einer Landbewirtschaftung z.B. Be- oder Entwässerungserfordernisse entstehen, die ggf. auch Leitungsfragen aufwerfen. Die GFL 1 und GFL 2 wurden zugunsten der landwirtschaftlichen Bewirtschaftungserfordernisse der angrenzenden Flächeneigentümer ausgesprochen. Dies wird für ein Bestimmtheitsgebot als ausreichend erachtet.
Eingab - LK / 28	Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Firsthöhen wird in den Planunterlagen die Fahrbahnoberkante der zur Erschließung des Baugrundstücks herangezogenen Straße festgelegt. Sofern es sich hierbei um die Höhe einer Erschließungsstraße handelt, die noch nicht vorhanden ist, muss die herzustellende Höhe der Straße bereits durch den Plan hinreichend festgelegt sein (vgl. OVG NRW, Urteil vom 13. Dezember 2011 — 10 D 72/09.NE).
Beschluss	<b>Es werden zwei neue Höhenbezugspunkte im Plan bezeichnet. Der HP 1 gilt für das südliche Wohngebiet, der HP 2 gilt für die beiden Mischgebiete, bezogen auf NHH.</b>
Eingabe - LK / 29	Auf Seite 21 der Begründung wird ausgeführt, dass der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften u. a. das Mischgebiet 1 ist, während für das Mischgebiet 2 die bauDenkmalsrechtlichen Vorgaben gelten. Hier liegt offensichtlich eine Verwechslung vor. Die Gebietsbezeichnungen müssten getauscht werden.
Beschluss	<b>Der Fehler wird in den Unterlagen korrigiert.</b>
Eingabe - LK / 29	Die Nr. 2 der örtlichen Bauvorschriften enthält Vorgaben für die Einfriedung gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum. Ausgenommen von diesen Regelungen sind „Grundstücke in Nähe der Baudenkmale, für die als Einfriedungen auch Mauern aus Klinker-Altmaterial aus denkmalschutzrechtlichen Erwägungen heraus sinnvoll sind“. Um dem Bestimmtheitsgebot Genüge zu tun, ist der Begriff „Nähe“ zu konkretisieren. Daneben stellt sich die Frage, ob es gewollt ist, dass nach der nun getroffenen Formulierung für denkmalnahe Grundstücke hinsichtlich der Einfriedungen letztlich keine bindenden Festlegungen mehr gelten.
Beschluss	<b>Die örtliche Bauvorschrift wird entsprechend der Empfehlung konkretisiert.</b> Sie lautet nun: „ <b>Einfriedungen</b> sind nur als standortgerechte Laubhecken oder in Form von standortheimischen Sträuchern bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. In Verbindung damit können Zäune mit einem Lochanteil von mindestens 75 % pro m <sup>2</sup> Zaunfläche an der Grundstückssinnenseite der Hecken errichtet werden.“



	<p><i>Bei den Wohnbaugrundstücke in der Bauzeile südwestlich des Steinhauses (an der dortigen inneren Erschließungsstraße zum Parkplatz), sind für die Einfriedung auch Mauern aus Klinker-Altmaterial aus denkmalschutzrechtlichen Erwägungen heraus möglich.</i></p> <p><i>Ausgenommen von der örtlichen Bauvorschrift ist die nordöstliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 20/18 (Hof Tammen), soweit hier die Umsetzung einer 2m hohen Lärmschutzwand vorgesehen wird. Die Gestaltung der Lärmschutzwand ist mit den bauendenkmalsrechtlichen Belangen abzustimmen.“</i></p>
Eingabe - LK /30	Auf Seite 22 der Begründung ist der Begriff „lebende Hecke“ durch den wohl gemeinten Begriff „lebende Zäune“ zu ersetzen.
Beschluss	<p><b>Der Fehler wird korrigiert.</b></p> <p>Es wird nur noch von Hecken, standortgerechten Laubhecken und Hecken in Form von standortgerechten Sträuchern gesprochen.</p>
Eingabe - LK / 31	<p>Abschließend rege ich an, in der Planzeichnung die Farbwahl für die Festsetzungen öffentliche und private Grünfläche sowie Mischgebiete und Straßenverkehrsfläche so zu verändern, das die Unterschiede deutlicher hervortreten.</p> <p>Ich bitte Sie, die Hinweise und Anregungen im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen. Aufgrund der Vielzahl und des Gewichts der Klärungspunkte, insbesondere hinsichtlich der denkmalrechtlichen Belange, stehe ich für ein Gespräch gerne zur Verfügung.</p>
Beschluss	<b>Die Hinweise werden berücksichtigt.</b>

## 5. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, 12.07.2021

Eingabe	<p>Aus landwirtschaftlicher Sicht weisen wir darauf hin, dass sich nach unserer Kenntnis im Umfeld des Plangebietes „Steinhaus und Umgebung“ landwirtschaftliche Betriebe bzw. Tierhaltungsanlagen befinden, die über eine Gerüche emittierende Tierhaltung bzw. über baurechtlich genehmigte Tierplätze verfügen. Ohne Anspruch auf Vollständigkeit werden hier benannt:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Helmuth Brümmer, Steinhausstr. 112 und 118,</li> <li>2 Tammo Groeneveld, Steinhausstr. 106 und 110,</li> <li>3 Gerhard Hilbrands, Steinhausstr. 104 (Hofstelle mit Tierhaltung seit kurzem an Tammo Groeneveld verpachtet)</li> <li>4 Anton Buse, Steinhausstr. 86,</li> <li>5 Wilko Diddens, Mühlenstr. 62,</li> <li>6 Georg Sterrenberg, Am Zingel 6a,</li> <li>7 Silke Groeneveld, Am Zingel 6b und</li> <li>8 Reit- und Fahrverein Rheiderland und Umgebung, Steinhausstr. 38.</li> </ol> <p>Bei der Planung sind die entsprechenden immissionsschutzrechtlichen Aspekte bezüglich der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe bzw. Tierhaltungsanlagen zu beachten. Für die landwirtschaftlichen Tierhaltungsanlagen im Außenbereich sind ggfs. angemessene Entwicklungsmöglichkeiten zu berücksichtigen.</p> <p>Wir weisen jedoch darauf hin, dass landwirtschaftliche Nutzflächen unmittelbar an das Plangebiet grenzen. Auf diesen Flächen wird ggfs. im Laufe des Jahres Wirtschaftsdünger (Gülle, Festmist oder Jauche) ausgebracht, so dass eine gewisse zeitweilige Geruchsbelästigung im Plangebiet demzufolge nicht grundsätzlich auszuschließen ist.</p> <p>Weiterhin weisen wir darauf hin, dass die ordnungsgemäße Bewirtschaftung und Erreichbarkeit der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen mit landwirtschaftlichen Maschinen und Gerätschaften auch weiterhin gewährleistet bleiben muss.</p> <p>Zudem wird darauf hingewiesen, dass die im Zuge der Kompensation vorgesehene Maßnahme nicht die Existenz oder zukünftige betriebliche Entwicklung umliegender landwirtschaftlicher Betriebe beeinträchtigen darf.</p>
---------	--



	Gegen das o. g. Vorhaben bestehen daher unsererseits <u>Bedenken</u> .
Beschluss	<p><b>Es liegt ein Immissionsgutachten von der Landwirtschaftskammer vor. Die Ergebnisse werden in die Begründung eingearbeitet.</b></p> <p>Auswirkungen für das Wohngebiet infolge der umliegenden Hofstellen oder auf die Entwicklungsfähigkeit der Hofstellen sind nicht festgestellt worden. Es werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zur Erreichbarkeit der rückwärtig liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen vorgesehen.</p>

## 6. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, 07.07.2021

Eingabe - NStrV / 1	<p>Das Plangebiet befindet sich beidseitig der Landesstraße 16 außerhalb einer geschlossenen Orts.</p> <p>Gegen die Flächennutzungsplanänderung bestehen im Grunde keine Bedenken.</p>
Beschluss	<b>Kenntnisnahme</b>

Eingabe - NStrV / 2	<p>Zum Bebauungsplan 03.11 darf ich auf die bisher erfolgten Abstimmungen verweisen.</p> <p>Es wird begrüßt, dass das Plangebiet des nicht zu Ende geführten Bebauungsplanes Nr. 03.10 nunmehr über den Bebauungsplan 03.11 gesichert werden soll. Für die neue Gemeindestraßenanbindung an der Westseite der L 16 wurde bereits eine Vereinbarung geschlossen. Die Widmung dieser Straße wurde mir bisher allerdings nicht übersandt. Ich bitte dies kurzfristig nachzuholen.</p>
Beschluss	<b>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Widmungsunterlagen wurden a, 22.09.2021 übersandt.</b>

Eingabe - NStrV / 3	<p>Das Plangebiet östlich der Landesstraße soll im nördlichen Bereich über eine neue Gemeindestraße erschlossen werden. Es entsteht eine Kreuzung gegenüber der o.a. Gemeindestraße. Diese Straße muss in einer befestigten Breite von mind. 5,50m und mit Eckausrundungen von mind. R=8 m angelegt werden. Eine Fachplanung dazu wurde mir bisher nicht übersandt. Da der gleiche Ausbaustandard, wie an der Westseite anzusetzen ist, ist die mit 6 m sehr schmale Breite der Verkehrsfläche nicht nachvollziehbar. Diese müsste m.E. in einer Breite von mind. 8m festgesetzt werden. Für die Straßenanbindung ist die Fachplanung nebst Sicherheitsaudit zu übersenden. Auf Grundlage des Geprüften Entwurfs kann dann die Vereinbarung geschlossen werden.</p> <p>Da das bisherige Konzept zur Abwicklung des Busverkehrs im „Einbahnstraßenverkehr“ nicht weiterverfolgt wird, müssen sich die Busse im Bereich der Gemeindestraßeneinmündung begegnen können. Ein Ausbau der Einmündung wird erforderlich. Dieser wurde bisher leider nicht mit mir abgestimmt. Es ist daher nicht prüfbar, ob die dargestellte Verkehrsfläche in ausreichender Abmessung gewählt wurde. Ich empfehle hier zunächst den Straßenentwurf aufzustellen. Vor Umbau der Einmündung ist eine Änderungsvereinbarung zu schließen. Im Zusammenhang mit dem Busverkehr weise ich darauf hin, dass keine Busstellplätze oder Wendemöglichkeiten für diese Fahrzeuge im Bebauungsplan dargestellt wurden. Die Abwicklung des Busverkehrs ist daher nicht nachvollziehbar.</p>
Beschluss	<p><b>Die Fachplanung wurde für den Hof Tammen erstellt, dem Amt übersandt und positiv beschieden.</b></p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanes wurde die Straße mit den entsprechenden Radien im Bereich des Hofes Tammen zeichnerisch berücksichtigt, die Breite wird mit 8 m festgesetzt. Die Fachplanung zur Verbreiterung der Einmündung beim „Steinhaus“ liegt der Landesbehörde zur Prüfung vor. Die Planzeichnung wird entsprechend angepasst.</p>



Eingabe - NStrV / 4	Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich der Einmündungen die erforderlichen Sichtfelder freigehalten werden müssen.
Beschluss	<b>Die erforderlichen Sichtdreiecke werden im Plan nachgetragen und freigehalten.</b> Bei einem Tempo von 70 km/h außerorts beträgt die Schenkellänge in der anbaufreien Hauptverkehrsstraße und bei 0 % Straßenneigung je Blickrichtung 110 m (Anlage 8 der Rast 06, Abschnitt 3.9.3 Sichtfelder).

Eingabe - NStrV / 5	Da das Plangebiet außerhalb eines Ortsdurchfahrtsbereiches liegt, sind die Maßgaben des § 24 (1) NStrG zu beachten. Es ist ein durchgehendes Zu- und Abfahrtsverbot gemäß Planzeichenverordnung entlang der L16 festzusetzen.  Der Bereich der Bauverbotszone ist im gesamten Plangebiet mit dem Planzeichen 15.8 „Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind“ zu versehen.  Der Straßenbaulastträger der L 16 ist von jeglichen Forderungen, die sich aus der Bauleitplanung ergeben (insbesondere Lärmschutzmaßnahmen) freizustellen. Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung.
Beschluss	<b>Die Maßgaben des NStrG sind beachtet. Das Zu- und Abfahrtsverbot wird im Plan nachgetragen. Im Mischgebiet westlich der Steinhausstraße und in der Gemeinbedarfsfläche sind die Flächen der Bauverbotszone als Flächen umgrenzt, die von der Bebauung freizuhalten sind.</b>

## 7. Ostfriesische Landschaft, 20.07.2021

Eingabe – Ostfr.L 1	Gegen die 38. Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 03.11 „Steinhaus und Umgebung“ in der Ortschaft Bunderhee bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege <u>keine grundsätzlichen Bedenken</u> .  Im Zuge einer wissenschaftlichen Untersuchung am Steinhaus Bunderhee im Jahr 2017 des nördlichen angrenzenden Flurstücks „Im Dorfe“ konnte der Archäologische Dienst der Ostfriesischen Landschaft Teile eines frühneuzeitlichen Grabensystems freilegen, das vermutlich in Bezug zum heutigen „Hof Elias“ oder eines Vorgängerbaus steht. Im westlichen Teil wurden Gruben entdeckt, die zu einer älteren, möglicherweise mittelalterlichen Bebauung gehören könnten. Diese wurden bei den Untersuchungen jedoch nur in Teilen erfasst. Eine Fortsetzung der Befunde auf den Flurstücken, die für die Wohnbebauung vorgesehen sind, ist daher sehr wahrscheinlich. Dem formulierten Denkmalverdacht sollte daher durch frühzeitige Prospektionen nachgegangen werden, mit dem Ziel ob noch weitere relevante Denkmalsubstanz im Boden erhalten ist.
Beschluss	<b>Auf dem Plan ist ein Hinweis enthalten, dass die Bauarbeiten im Vorfeld genehmigungspflichtig sind. Somit finden denkmalschutzrechtliche Belange Berücksichtigung.</b> Auf Ebene der Bauleitplanung ist diese Regelung ausreichend.

Eingabe - Ostfr.L 2	Dem vorliegenden Vorhaben vom 23.06.2021 (Eingang Ihres Schreibens) kann unter folgenden Bedingungen und Auflagen zugestimmt werden:  <u>Auflagen:</u> Aufgrund der Größe und der Lage in der Nähe zu bekannten Fundstellen ist schon vorab durch Prospektionen (Baggersuchschnitte) dem Denkmalverdacht nachzugehen, der Aufschluss über eventuelle untertägig erhaltene Bodendenkmäler geben wird. Sollte bei den Prospektionen dokumentationswürdige Denkmalsubstanz erkannt werden, so ist diese fachgerecht auszugraben, zu dokumentieren und das Fundgut fachgerecht zu bergen. Fundgut und Dokumentation sind dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft zu überlassen. Für diese Maßnahmen sind ausreichend lange Fristen zur Dokumentation und Fundbergung einzuräumen. Solche Maßnahmen müssen nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz geregelt werden (Verweis auf NDSchG S 6,3: Veranlasserprinzip).
---------------------	---





	<p><u>Hinweise:</u> Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), sowie die Änderung vom 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 135) §§ 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 Auflagen erteilt werden.</p>
Beschluss	<p><b>Die Auflagen werden beachtet.</b></p> <p>In die Begründung zum Bebauungsplan wird folgender Passus neu eingefügt: „<i>Mit Schreiben vom 20.07.2021 teilt die Ostfriesische Landschaft mit, dass infolge vorhandener möglicher untertägiger Bodendenkmäler zuvor eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde bei Erdarbeiten erforderlich ist. Im Zuge einer wissenschaftlichen Untersuchung am Steinhaus Bunderhee im Jahr 2017 des nördlichen angrenzenden Flurstücks „Im Dorfe“ konnte der Archäologische Dienst der Ostfriesischen Landschaft Teile eines frühneuzeitlichen Grabensystems freilegen, dass vermutlich in Bezug zum heutigen „Hof Elias“ oder eines Vorgängerbaus steht. Im westlichen Teil wurden Gruben entdeckt, die zu einer älteren, möglicherweise mittelalterlichen Bebauung gehören könnten. Diese wurden bei den Untersuchungen jedoch nur in Teilen erfasst. Eine Fortsetzung der Befunde auf den Flurstücken, die für die Wohnbebauung vorgesehen sind, ist daher sehr wahrscheinlich.</i>“</p> <p>Auf die Planzeichnung wird folgender Hinweis neu eingefügt: „<i>Bodendenkmalschutz - infolge vorhandener möglicher untertägiger Bodendenkmäler ist im gesamten Geltungsbereich des Plangebietes zuvor eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde bei Erdarbeiten erforderlich (Nieders. Denkmalschutzgesetz §§ 2,6,13 und 14).</i>“</p>

## 8. Sielacht Rheiderland, 01.07.2021

Eingabe	<p>Gegen das o.g. Vorhaben bestehen seitens der Sielacht Rheiderland keine grundsätzlichen Bedenken. Laut dem Vorentwurf ist für die Oberflächenentwässerung vorgesehen, einen Rückhaltebereich östlich des Plangebietes (außerhalb) zu entwickeln. Das noch zu erstellende Oberflächenentwässerungskonzept muss der Sielacht Rheiderland nach Fertigstellung vorgelegt werden.</p>
Beschluss	<p><b>Der Hinweis wird im weiteren Verfahren beachtet. Das Oberflächenentwässerungskonzept liegt vor.</b></p>

## 9. Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, 23.07.2021

Eingabe für FNP	Schreiben vom 23.07.2021 – keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken.
Beschluss	<b>Kenntnisnahme.</b>
Eingabe für BPLan und 38. Änd. FNP	<p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant. Eine Ausbauteilung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg, Neubaugebiete.de@vodafone.com Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei. Weiterführende Dokumente: Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH Zeichenerklärung Vodafone GmbH</p>
Beschluss	<b>Kenntnisnahme.</b>



## 10. Wasserversorgungsverband Rheiderland, 16.07.2021

Eingabe- WasserVV / 1	<p>Parallel zur L 16 „Steinhausstraße“ befindet sich die Haupttrinkwasserleitung DN 200 zur Versorgung des nördlichen Versorgungsgebietes. Die Leitung darf nicht überbaut werden und sollte mit einer Grunddienstbarkeit im Bereich der Grundstücke zur L 16 abgesichert werden.</p> <p>Alternativ: Anpassung der Bauverbotszone. Diese ist im Bereich der Einfahrt zum neuen Plangebiet auf Kosten des Veranlassers zu sichern. Das geplante Baugebiet kann von der bereits erschlossenen „Steinhausstraße“ versorgt werden.</p>
Beschluss	<p><b>Die auf Privatgrund verlegte Haupttrinkwasserleitung wird weiterhin nicht überbaut.</b></p> <p>In die Begründung zum Bebauungsplan wird sinngemäß folgender Passus neu eingefügt: <i>“Mit Schreiben vom 16.07.2021 teilt der Wasserversorgungsverband Rheiderland mit, dass parallel zur Landesstraße eine Haupttrinkwasserleitung DN 200 zur Versorgung des nördlichen Gemeindegebietes verläuft. Diese Leitung darf nicht überbaut werden.</i></p> <p><i>Da die Leitung nach Kenntnisstand innerhalb der Bauverbotszone von 20 m der Landesstraße verlegt ist, ist eine Überbauung im Zuge der Planungen ohnehin ausgeschlossen. Es werden auch keine zusätzlichen Privat-Zufahrten zum Gebiet entwickelt. Eine Sicherung der Leitung durch Grunddienstbarkeiten ist vom Verband zu veranlassen.“</i></p> <p>Der neue Hinweis auf dem Plan lautet: <i>„Parallel zur Steinhausstraße befindet sich eine Haupttrinkwasserleitung. Sie verläuft auch auf Privatgrund und darf nicht überbaut werden.“</i></p>
Eingabe WasserVV / 2	<p>Aufgrund Ihrer Anfrage wurden in dem o. g. Bereich Durchflussmessungen für Löschwassermengen vorgenommen. Das örtliche Versorgungsnetz weist für die Dauer der Messung folgende Werte auf (07/2021 ): Messstelle M1 112 m<sup>3</sup>/h M2 121 m<sup>3</sup>/h M3 111 m<sup>3</sup>/h</p> <p>Die Einzelentnahmemengen an den Unterflurhydranten (Messpunkte) sind an den Tagen mit einer normalen Versorgungssituation der öffentlichen Trinkwasserversorgung recht leistungsfähig und erreichen im Einzelbetrieb je Hydranten bis zu 121 m<sup>3</sup>/h entsprechend rd. 2010 l/min. Für die gemessene Löschwassermenge kann der Wasserversorgungsverband Rheiderland keine haftungsrechtliche Garantie übernehmen, da sich die Druckverluste in den Spitzenlastzeiten - bezogen auf die Tagesmenge und insbesondere in Zeiten höherer Abgabemengen, z. B. im Sommer mit langer Trockenheit und hohen Temperaturen — sehr stark erhöhen und die zur Verfügung stehende Menge stark reduziert wird. Mit steigender Verbrauchsmenge erhöhen sich die Rohrreibungsverluste in einem quadratischen Verhältnis, so dass beim gleichzeitigen Betrieb mehrerer Hydranten im weit verzweigten Rohrnetz des WVV-Rheiderland wesentlich ungünstigere Betriebsbedingungen in dem betreffenden Gebiet vorhanden sein werden. Aus diesem Grund und aus der Erfahrung, dass Brandfälle relativ häufig in Zeiten großer Trockenheit, z. B. nach einem Blitzschlag entstehen können, ist nur ein sicherer Grundschutz durch die Rohrleitung der öffentlichen Trinkwasserversorgung gewährleistet! Der Grundschutz ist gemäß dem DVGW — Arbeitsblatt W405 mit 48 m<sup>3</sup>/h 800 l/min. für die erreichbaren Hydranten anzusetzen und kann vom WW-Rheiderland auch in Zeiten höherer Abgabemengen bereitgestellt werden. Der Abstand der vorhandenen Unterflurhydranten zu dem geplanten Gebiet beträgt max. 150m, wie aus der Anlage zu entnehmen ist.</p>



Beschluss

**Bezüglich des Brandschutzes wird eine Ergänzung in der Begründung vorgenommen.**

In die Begründung zum Bebauungsplan wird sinngemäß folgender Passus neu eingefügt:  
*„Mit Schreiben vom 16.07.2021 teilt der Wasserversorgungsverband Rheiderland mit, dass das örtliche Versorgungsnetz für die Dauer der Messung folgende Werte aufweist (07/2021): Messstelle M1 112 m<sup>3</sup>/h M2 121 m<sup>3</sup>/h M3 111 m<sup>3</sup>/h. Die Einzelentnahmemengen an den Unterflurhydranten (Messpunkte) sind an den Tagen mit einer normalen Versorgungssituation der öffentlichen Trinkwasserversorgung recht leistungsfähig und erreichen im Einzelbetrieb je Hydranten bis zu 121 m<sup>3</sup>/h entsprechend rd. 2010 1/min.*

*Für die gemessene Löschwassermenge übernimmt der Wasserversorgungsverband Rheiderland keine haftungsrechtliche Garantie, da sich die Druckverluste in den Spitzenlastzeiten - bezogen auf die Tagesmenge und insbesondere in Zeiten höherer Abgabemengen, z. B. im Sommer mit langer Trockenheit und hohen Temperaturen — sehr stark erhöhen und die zur Verfügung stehende Menge stark reduziert wird. Mit steigender Verbrauchsmenge erhöhen sich die Rohrreibungsverluste in einem quadratischen Verhältnis, so dass beim gleichzeitigen Betrieb mehrerer Hydranten im weit verzweigten Rohrnetz des WVV-Rheiderland wesentlich ungünstigere Betriebsbedingungen in dem betreffenden Gebiet vorhanden sein werden. Aus diesem Grund und aus der Erfahrung, dass Brandfälle relativ häufig in Zeiten großer Trockenheit, z. B. nach einem Blitzschlag entstehen können, ist nur ein sicherer Grundschatz durch die Rohrleitung der öffentlichen Trinkwasserversorgung gewährleistet! Der Grundschatz ist gemäß dem DVGW — Arbeitsblatt W405 mit 48 m<sup>3</sup>/h 800 1/min. für die erreichbaren Hydranten anzusetzen und kann vom WW-Rheiderland auch in Zeiten höherer Abgabemengen bereitgestellt werden. Der Abstand der vorhandenen Unterflurhydranten zu dem geplanten Wohngebiet beträgt max. 150m.“*

**E Änderungen / Ergänzungen durch Politik, Verwaltung, Planer**

Politik	Keine
Verwaltung / Planer	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Gemeinde hat von Frau Tijdens die Unterlagen über die Genehmigung ihrer landwirtschaftlichen Tätigkeiten angefordert.</li> <li>Die unterschiedliche Benennung von MI 1 und MI 2 wird aufgehoben. Es wird nur von einem Mischgebiet (jeweils westlich und östlich Steinhausstraße) gesprochen.</li> <li>Die öffentliche Verkehrsfläche im Bereich des Mischgebietes vom Tammenhof wird auf 8 m vergrößert.</li> </ul>

**F Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Planung infolge aller Eingaben aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Planzeichnung FNP	<ul style="list-style-type: none"> <li>Der Geltungsbereich verringert sich leicht, da die geplante Wohnbaufläche reduziert wurde, um dem Bedarf des Ortsteiles zu entsprechen.</li> </ul>
Begründung des FNP	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ergänzung zum Bedarf des Wohngebietes, zum Immissionsschutz (Schallgutachten Geruchsgutachten)</li> </ul>

Planzeichnung BPlan	<ul style="list-style-type: none"> <li>Der Geltungsbereich reduziert sich leicht, da das Wohngebiet kleiner vorgesehen wird.</li> <li>Die Erschließungskonzeption wird verändert und die Grundstücke werden nicht von der Seite des Steinhauses aus erschlossen, sondern ausschließlich über die neue Planstraße.</li> <li>Die Planstraße wird in ihrem Verlauf leicht korrigiert.</li> <li>Für die Verkehrsfläche am Hof Tammen wird die aktuelle Straßenplanung übernommen.</li> <li>Der Aufmündungsradius am Steinhaus auf die L 16 wird vergrößert dargestellt.</li> <li>Entlang der Landesstraße im Bereich der Gemeinbedarfsfläche und des Mischgebietes östlich der Steinhausstraße wird ein Zu- und Abfahrtsverbot nachgetragen.</li> <li>Es werden die Sichtdreiecke im Einmündungsbereich (Höhe des Hofes Tammen, Steinhausstraße 49) mit einer Schenkellänge von 110 m nachgetragen.</li> <li>Entlang der Landesstraße im Bereich der Gemeinbedarfsfläche und des Mischgebietes wird im Bereich des Bauverbotes eine Fläche mit Nutzungsbeschränkungen eingetragen.</li> <li>Die Baugrenzen werden so angepasst, dass die Altbäume geschützt sind.</li> </ul>
Begründung des BPlanes	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ergänzung zum Bedarf des Wohngebietes, zum Immissionsschutz (Schallgutachten Geruchsgutachten) Brandschutz, Bodendenkmalpflege, Trinkwasserleitung</li> <li>Anpassungen und Korrekturen von textlichen Festsetzungen</li> </ul>

Umweltbericht zu beiden Planstufen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Anpassung der Bilanzierung, Ergänzung der Kompensationsmaßnahme, Ergänzung zum artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Federmäuse in Hofstelle).</li> </ul>
------------------------------------	--

-----