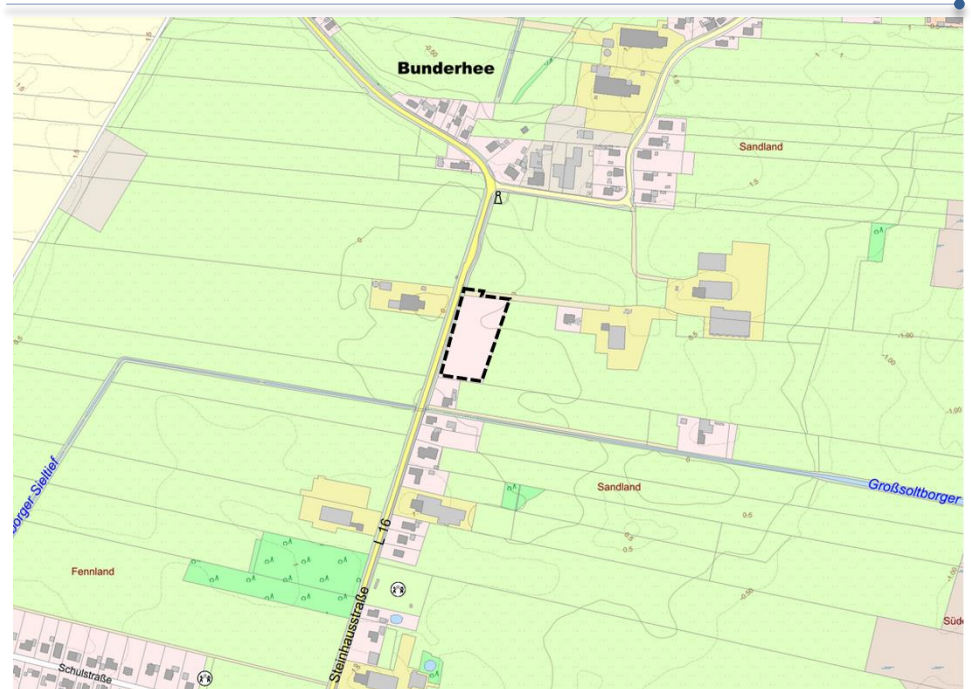




Begründung

Bebauungsplan Nr. 03.10 „Feuerwehrhaus“ Ortschaft Bunderhee“ im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zur 37. Änderung des Flächennutzungsplans



Bildquelle: LGLN 2023

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

Entwurf
04/2024

Im Auftrag:

	Begründung	2
1	Anlass / Ziel der Planung	2
2	Planungsgrundlagen	3
3	Planziele / Abwägung der Belange	6
3.1	Belange des Immissionsschutzes / der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	7
3.2	Belange der Wohnbedürfnisse / der Eigentumbildung / stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)	8
3.3	Belange sozialer, kultureller Bedürfnisse / von Sport / Erholung / Freizeit (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).....	8
3.4	Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung von Ortsteilen / von zentralen Versorgungsbereichen (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)	8
3.5	Belange der Baukultur / des Denkmalschutzes / des Ortsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)	8
3.6	Belange von Kirchen / von Religionsgemeinschaften (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB)	9
3.7	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter) (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).....	9
3.8	Belange des Klimaschutzes / der Anpassung an den Klimawandel (§ 1a Abs. 5 BauGB)	13
3.9	Belange der Wirtschaft /der Landwirtschaft / der Forstwirtschaft / der sozialen Infrastruktur / der technischen Ver- und Entsorgung / der Rohstoffwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)	13
3.10	Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).....	15
3.11	Belange der Verteidigung / des Zivilschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB)	16
3.12	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)	16
3.13	Belange der Wasserwirtschaft / des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)	16
3.14	Belange von Flüchtlingen / von Asylsuchenden (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB).....	17
3.15	Belange der Versorgung mit Grünflächen / Freiflächen (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB)	17
4	Inhalte des Bebauungsplans	17
4.1	Textliche Festsetzungen im Überblick	18
4.2	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen.....	19
5	Städtebauliche Übersichtsdaten / Verfahren	21

BEGRÜNDUNG

1 Anlass / Ziel der Planung

Anlass

Im Feuerwehrbedarfsplan für die Gemeinde Bunde von 2016 wird die Empfehlung ausgesprochen, im Ortsteil Bunderhee das bestehende Feuerwehrhaus zu erweitern oder einen Neubau zu errichten. Das bestehende Feuerwehrhaus entspricht nicht mehr den gegenwärtigen Standards und Anforderungen. Insbesondere mit der geplanten Anschaffung eines Mittleren Löschfahrzeugs (MLF) sowie eines Mannschaftstransportwagens (MTF) für die Kinder- und Jugendfeuerwehr werden die bestehenden Kapazitäten überschritten.

Mit dem Grundstück auf Höhe der *Steinhausstraße* 170 hat die Gemeinde eine geeignete Fläche erworben, um in Bunderhee ein neues Feuerwehrhaus auf Grundlage der gegenwärtigen Anforderungen der DIN 14 092 zu errichten und somit den Empfehlungen des Feuerwehrbedarfsplans zu folgen, um den Brandschutz und die technische Hilfeleistung langfristig sicherzustellen. Hierfür ist es notwendig, die entsprechende infrastrukturelle Ausstattung herzustellen.

Ziel

Ziel der Gemeinde ist es, den Neubau eines Feuerwehrhauses in der Ortschaft Bunderhee zu ermöglichen, um die infrastrukturelle Ausstattung der Feuerwehr zukunftsfähig zu entwickeln und langfristig zu sichern.

Planerfordernis

Für das Plangebiet liegt derzeit kein Bebauungsplan vor. Das Plangebiet ist dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen, sodass die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr sowie die Errichtung eines Feuerwehrhauses derzeit nicht möglich ist. Zur Sicherstellung der städtebaulichen Ziele ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 03.10 „Feuerwehrhaus“ Ortschaft Bunderhee erforderlich.

2 Planungsgrundlagen

Aufstellungs-
beschluss

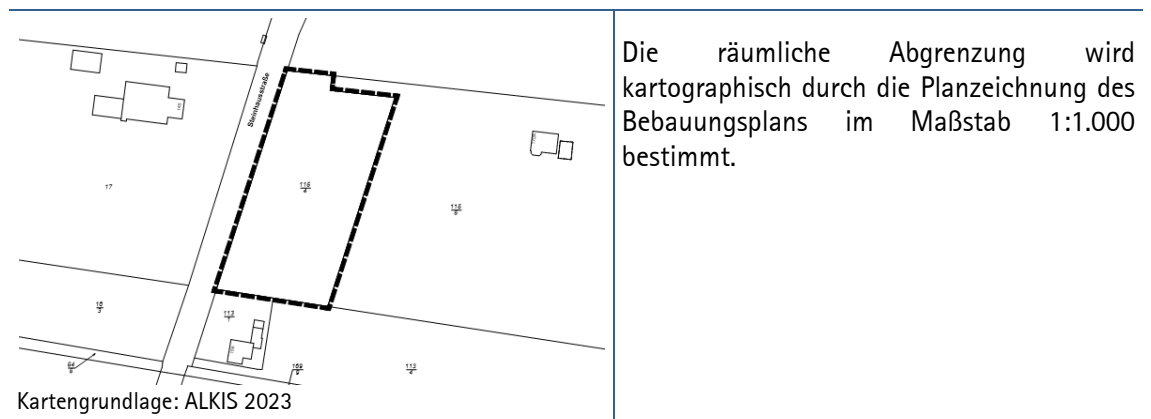
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bunde hat am 16.02.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 03.10 „Feuerwehrhaus“ Ortschaft Bunderhee beschlossen. Im Parallelverfahren wird die 37. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt.

Lage / Größe

Das Plangebiet liegt im Norden der Gemeinde Bunde in der Ortschaft Bunderhee. Die Größe des Plangebiets beträgt rd. 7.070 m².

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 115/4 der Gemarkung Bunderhee, Flur 2.

Abb. 1 Abgrenzung des Plangebiets



• Übergeordnete Planungen

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

Land (LROP)

Das **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)**¹ zeigt als Ziel auf, dass die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur zu sichern und durch Vernetzung zu verbessern sind. Hierrunter fällt auch die Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und somit auch die Funktionsfähigkeit der Feuerwehren.

Des Weiteren wird formuliert, dass die Entwicklung in den ländlichen Regionen dadurch zu sichern ist, dass die soziale und kulturelle Infrastruktur weiterentwickelt und die dafür erforderlichen Einrichtungen und Angebote in zumutbarer Entfernung für die Bevölkerung bereitgestellt werden.²

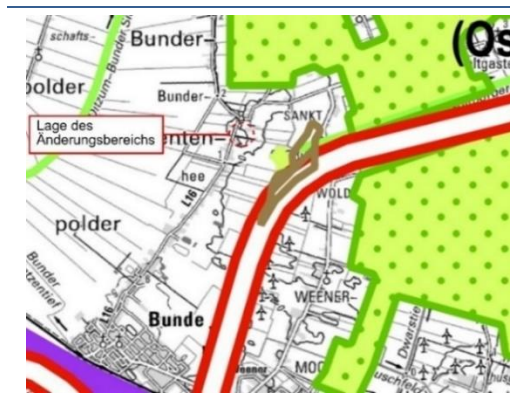
Neben dem Zweck der Gefahrenabwehr und des Zivilschutzes (siehe Kapitel 3.10) stellen Feuerwehren insbesondere im ländlichen Raum häufig wichtige soziale Infrastruktureinrichtungen dar.

Den raumordnerischen Zielen wird mit der vorliegenden Planung entsprochen.

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

² ebenda, 1.1.07

Abb. 2 Auszug aus dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (2017)



Für das Plangebiet werden keine besonderen landesraumordnerischen Ziele formuliert (weiße Fläche).

Kreis (RROP)

Das Planziel steht in Übereinstimmung mit den Zielen des **Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) des Landkreises Leer**³. Mit dem RROP besteht das Ziel, die zentralörtlichen Siedlungsbereiche und die ländlichen Ortschaften im Landkreis Leer umwelt-, funktions- und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.⁴ Darunter fallen auch der Brandschutz und die Ausstattung der Feuerwehren. Mit der Darstellung einer Fläche für den Gemeinbedarf in der Ortschaft Bunderhee wird den Zielen des RROP entsprochen. Der Brandschutz wird langfristig sichergestellt und die Feuerwehr bedarfsgerecht weiterentwickelt.

Im rechtskräftigen RROP von 2006 liegt das Plangebiet in einem sehr großflächigen **Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft** aufgrund besonderer Funktionen (siehe Abb. 2, braun schaffiert). Der Verlust an Flächen für die Landwirtschaft infolge der Planung ist gering.

Im Bereich des Plangebiets ist die *Steinhausstraße (L16)* als **Hauptverkehrsstraße** von regionaler Bedeutung verzeichnet (siehe Abb. 2, rot).

Des Weiteren ist der Verlauf von zwei parallelen **Rohrfernleitungen** (Gas) verzeichnet, die das Plangebiet queren.

Die Siedlungsbänder entlang der *Steinhausstraße* sind als **kulturelles Sachgut** verzeichnet.

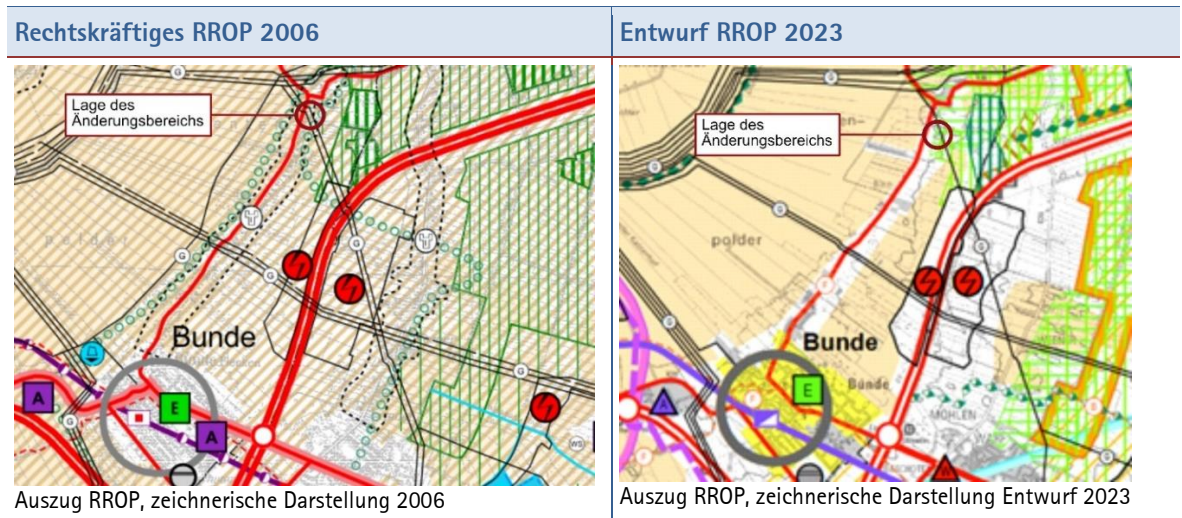
Das RROP des Landkreis Leer befindet sich derzeit in Neuaufstellung. Durch die vorliegenden Entwurfsunterlagen (Stand September 2023) ergeben sich keine Darstellungen oder Zielvorgaben, die der vorliegenden Planung entgegenstehen.

Im Vergleich zum rechtskräftigen RROP von 2006 werden die Siedlungsbänder entlang der *Steinhausstraße* nicht länger als kulturelles Sachgut dargestellt. Im Bereich des Plangebiets wird lediglich eine unterirdische Gasleitung dargestellt. In den vorliegenden Entwurfsunterlagen werden im Bereich des Plangebiets ein Vorranggebiet Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung sowie ein Vorbehaltsgebiet landschaftsbezogene Erholung dargestellt.

3 Regionales Raumordnungsprogramm 2006, Landkreis Leer

4 Regionales Raumordnungsprogramm 2006, D 1.5 Ziel 01, Landkreis Leer

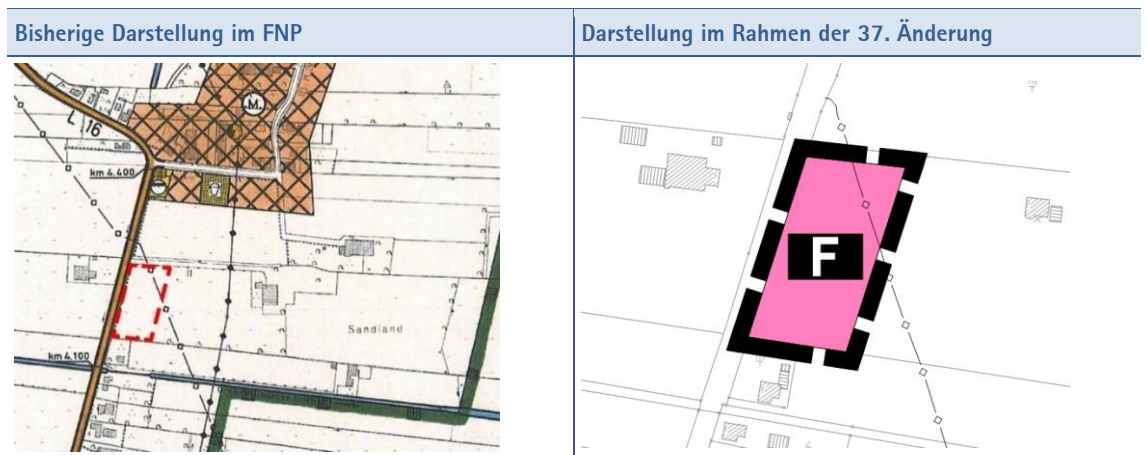
Abb. 3 Auszug aus dem RROP des LK Leer (2006) und dem Entwurf zur Neuaufstellung des RROP (2023)



FNP /
Parallelverfahren

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** der Gemeinde stellt den Geltungsbereich aktuell als Fläche für die Landwirtschaft dar. Mit der im Parallelverfahren aufgestellten 37. Änderung wird er den aktuellen städtebaulichen Zielen der Gemeinde angepasst (§ 8 Abs. 3 BauGB).

Abb. 4 Darstellung im gemeindlichen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Bunde



Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht derzeit kein Baurecht durch einen Bebauungsplan. Direkt an den Geltungsbereich grenzen keine Bebauungspläne an. In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich mit den Bebauungsplänen Nr. 03.06 „Molkereistraße“, Nr. 03.07 „Schulstraße Nord“ und Nr. 3 „Gestüt – Der Polderhof“, die aufgrund der Entfernung jedoch keine Bezüge zum vorliegenden Plangebiet aufweisen.

Feuerwehr-
bedarfsplan

Für die Gemeinde Bunde besteht ein Feuerwehrbedarfsplan von 2016. In diesem wird für die Ortsfeuerwehr Bunderhee die Weiterentwicklung der infrastrukturellen Ausstattung durch einen Anbau oder einen Neubau empfohlen. Das bestehende Feuerwehrhaus entspricht nicht mehr den gegenwärtigen Standards und Anforderungen. Insbesondere mit der geplanten Anschaffung eines Mittleren Löschfahrzeugs (MLF) sowie eines Mannschaftstransportwagens (MTF) für die Kinder- und Jugendfeuerwehr werden die bestehenden Kapazitäten überschritten.⁵

Mit der vorliegenden Planung wird den Empfehlungen des Feuerwehrbedarfsplans Folge geleistet und die Ziele berücksichtigt.

⁵ Feuerwehrbedarfsplan für die Gemeinde Bunde 2016, S. 106

3 Planziele / Abwägung der Belange

Bestand

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und umfasst landwirtschaftlich genutztes Grünland.

Die Umgebung des Plangebiets ist durch Wohnnutzungen und landwirtschaftliche Nutzungen geprägt. Hinzu kommen weitläufige Freiflächen, die ebenfalls teilweise landwirtschaftlich als Acker- oder Grünland genutzt werden. Vereinzelt finden sich Baumreihen und Gehölzstrukturen. An der südlichen Grenze des Geltungsbereichs befindet sich eine Baumreihe inkl. Böschungsstrukturen.

Abb. 5 Bestand und Umgebungsnutzung



Eigene Darstellung auf Luftbild, LGLN 2023

Planung

Geplant ist der Standort eines neuen **Feuerwehrhauses** mit zugehörigen Stellplätzen und Zufahrten. Mit dem geplanten Neubau in der Ortschaft Bunderhee wird den Empfehlungen des Feuerwehrbedarfsplans für die Gemeinde Bunde von 2016 Folge geleistet. Es besteht ein hohes öffentliches Erfordernis, die Fläche zu nutzen.

Berührte Belange

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

Abb. 6 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange durch die 38. Änderung des FNP

Rechtsgrundlage	Belange	Abwägungsrelevanz
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	Belange des Immissionsschutzes / der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB	Belange der Wohnbedürfnisse / der Eigentumsverhältnisse / der Schaffung stabiler Bewohnerstrukturen	nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB	Belange sozialer, kultureller Bedürfnisse / von Sport / Erholung / Freizeit	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB	Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung von Ortsteilen / Sicherung zentraler Versorgungsstrukturen	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur / des Denkmalschutzes / des Ortsbildes	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen / von Religionsgemeinschaften	nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter)	X
§ 1a Abs. 5 BauGB	Belange des Klimaschutzes / der Anpassung an den Klimawandel	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft / der Landwirtschaft / der Forstwirtschaft / der sozialen Infrastruktur / der technischen Ver- und Entsorgung / der Rohstoffwirtschaft	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB	Belange der Verteidigung / des Zivilschutzes	X

§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB	Belange der Wasserwirtschaft / des Hochwasserschutzes	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen / von Asylsuchenden	nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB	Belange der Versorgung mit Grünflächen / Freiflächen	X

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

(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Emissionen - Lärm

Die Planung bereitet das Entstehen eines Feuerwehrhauses vor. Im Rahmen der Bauleitplanung ist in der Abwägung zu berücksichtigen, ob vom beplanten Bereich Emissionen ausgehen, die die gesunden Wohnverhältnisse der umliegenden Wohnnutzungen gefährden.

Grundsätzlich findet kein Betrieb statt, von dem kontinuierliche Lärm- oder auch Geruchsemissionen ausgehen. Durch Einsatzfahrten mit Sireneneinsatz, Übungen etc. ist jedoch unregelmäßig mit erhöhten Lärmimmissionen auf die umliegenden Wohnnutzungen zu rechnen.

Mit Schreiben vom 06.12. 2023 weist der Landkreis darauf hin, dass die Lärmemissionen, die durch Einsatzfahrten etc. der Feuerwehr entstehen, von der Nachbarschaft hinzunehmen sind, da diese mit Notsituationen in Verbindung stehen und der Feuerwehr bedeutende gemeindliche Pflichtaufgaben des abwehrenden Brandschutzes sowie des technischen Hilfsdienstes zukommen. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass eine Feuerwache bzw. ein Feuerwehrgeräthaus keine gewerbliche Nutzung darstellt, sondern als Anlage zur Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung zu bewerten ist, sodass das Vorhaben nicht unmittelbar den Maßgaben der TA Lärm unterliegt.

Aus den o.g. Gründen ist eine schalltechnische Untersuchung bezüglich der ausgehenden Lärmemissionen durch die Feuerwehnutzung nicht erforderlich. Die unregelmäßig auftretenden Lärmimmissionen sind von den umliegenden Wohnnutzung im Interesse der öffentlichen Sicherheit zu tolerieren.

Immissionen - Landwirtschaft

In der Umgebung des Plangebiets befinden sich landwirtschaftliche Betriebe inkl. Tierhaltungsanlagen sowie landwirtschaftliche Nutzflächen.

Ortsüblich auftretende landwirtschaftliche Immissionen (z. B. durch Gülleausbringung, Silagelagerung und Transport, Pflanzenschutzmittelapplikationen), die im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Betrieben inkl. Tierhaltungsanlagen ausgehen können, sind mit Hinweis auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot zu tolerieren. Dies gilt ebenso für Geräuschemissionen im Rahmen der Bewirtschaftung der Betriebsstätten und den bewirtschafteten Flächen.

Alle Bodenbereiche befinden sich derzeit in einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung. Durch mögliche Düngergaben oder der reguläre Einsatz von Pflanzenschutzmitteln auf landwirtschaftlichen Flächen ist nicht von einer Gefährdung der Feuerwehrleute bei Übungen auszugehen.

Da durch die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr keine baulichen Entwicklungen für Nutzungen zugelassen werden, die den dauerhaften Aufenthalt von Menschen erwarten lassen, sind keine Nutzungskonflikte bzw. erhebliche Auswirkungen auf das Plangebiet durch landwirtschaftliche Immissionen zu erwarten.

Immissionen Verkehr

Im Westen grenzt die *Steinhausstraße (L16)* an das Plangebiet an. Diese ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreis Leer als Straße von regionaler Bedeutung verzeichnet. Die *Steinhausstraße* weist insgesamt geringe Verkehrszahlen auf. Es wird keine Nutzung des Plangebiets vorbereitet, die den dauerhaften Aufenthalt von Menschen vorsieht. Aufgrund der zuvor genannten Gründe können die Lärmimmissionen, die auf das Plangebiet einwirken, als unerheblich bewertet werden.

3.2 Belange der Wohnbedürfnisse / der Eigentumsbildung / stabiler Bewohnerstrukturen

(§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Wohnnutzungen sind innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr) nicht vorgesehen. Die Belange der Wohnbedürfnisse und der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen werden nicht berührt.

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

(§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)

Die Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr) dient der Schaffung eines geeigneten Baugrundstücks für ein neues Feuerwehrhaus in der Ortschaft Bunderhee. Neben dem Zweck der Gefahrenabwehr und des Zivilschutzes (siehe Kapitel 3.10) stellen Feuerwehren insbesondere im ländlichen Raum häufig wichtige soziale Infrastruktureinrichtungen dar.

Die Ortsfeuerwehr Bunderhee ist, wie alle Bunder Feuerwehren, eine freiwillige Feuerwehr. Als solche kommt ihr eine wichtige Rolle in der lokalen Vereinskultur zu. Beim Bau eines neuen Feuerwehrhauses ist daher nicht nur von der Schaffung eines Gebäudes zur Unterbringung der Einsatzfahrzeuge auszugehen. Auch regelmäßige Aktivitäten wie Übungen, Nutzungen durch die Jugendfeuerwehr sowie gelegentlichen Sonderveranstaltungen sind wahrscheinlich. Der Plan trägt dazu bei, diese Nutzung langfristig an einem geeigneten Standort in der Ortschaft zu erhalten. Soziale und kulturelle Bedürfnisse finden damit in der Planung eine besondere Berücksichtigung.

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

(§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

Die Planung dient der Stabilisierung und Weiterentwicklung der Ortschaft Bunderhee, indem die Infrastruktur der Feuerwehr bedarfsgerecht entwickelt und langfristig gesichert wird. Die Feuerwehr übernimmt sowohl wichtige Aufgaben im Bereich des abwehrenden Brandschutzes sowie der technischen Hilfsleistungen als auch im Bereich der sozialen Infrastruktur (siehe Kapitel 3.3).

Schon heute existiert ein Feuerwehrhaus in Bunderhee, das etwa 500 m südlich an der *Steinhausstraße/Schulstraße* gelegen ist. Dieses Gebäude entspricht jedoch nicht mehr den technischen Anforderungen und bietet nicht genug Raum für erforderliche Erweiterungen. Eine Weiterentwicklung bzw. ein Neubau an diesem Standort ist aufgrund des schmalen Grundstückszuschnitts nicht möglich, weshalb ein Alternativstandort gewählt werden musste. Dieser konnte auf dem überplanten Grundstück gefunden werden, das immer noch zentral und über die *Steinhausstraße* aus allen Bereichen des Ortsteils gut erreichbar gelegen ist.

3.5 Belange der Baukultur / des Denkmalschutzes / des Ortsbildes

(§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Baukultur /
Ortsbild

Das gesamte Siedlungsband entlang der *Steinhausstraße (L16)* ist im rechtskräftigen Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Leer von 2006 als kulturelles Sachgut verzeichnet. In den vorliegenden Entwurfsunterlagen zur Neuaufstellung des RROP entfällt diese Kennzeichnung. Die Belange des Ortsbildschutzes sind für die Gemeinde auch mit Wegfall dieser formellen Ausweisung weiterhin von Bedeutung und sind bei allen Planvorhaben zu berücksichtigen

Das Ortsbild zeichnet sich entlang der *Steinhausstraße* durch historisch gewachsene, lineare Siedlungsstrukturen entlang der *Steinhausstraße* aus. Ortsbildprägend ist vielfach gut erhaltene Bausubstanz traditioneller Gulfhäuser mit zugehörigen Gehölzstrukturen, Baumreihen und Strauchhecken, die häufig der Einfassung der Grundstücke dienen.

Mit der Errichtung der für eine Ortsfeuerwehr notwendigen Gebäude ist nicht von baulichen Entwicklungen auszugehen, die sich erheblich auf Kultur- und Sachgüter auswirken.

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der *Steinhausstraße (L 16)*, sodass sich das neue Feuerwehrhaus in die Siedlungsstruktur einfügt. Im Osten des Plangebiets wird eine neue Strauchhecke hergestellt, die dem Muster der Eingrünung umliegender Grundstücke folgt. Der Übergang zwischen Siedlungsstruktur und Kulturlandschaft wird so ortsbildtypisch gewahrt.

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Dimensionierung oder einzuhaltenden Ausgestaltung der Gebäude, da langfristige eine uneingeschränkte und flexible Nutzbarkeit des Grundstücks gewährleistet werden soll, um auf neue Anforderungen und Anpassungen reagieren zu können. Bei der Errichtung eines Bauwerks zu öffentlichen Zwecken ist jedoch davon auszugehen, dass im Rahmen des ordnungsgemäßen gemeindlichen Handels nur in erforderlichem Maße neue Gebäude errichtet werden und die Belange des Ortsbildes auch auf Vorhabenebene berücksichtigt werden, sodass erhebliche Auswirkungen ausgeschlossen werden können.

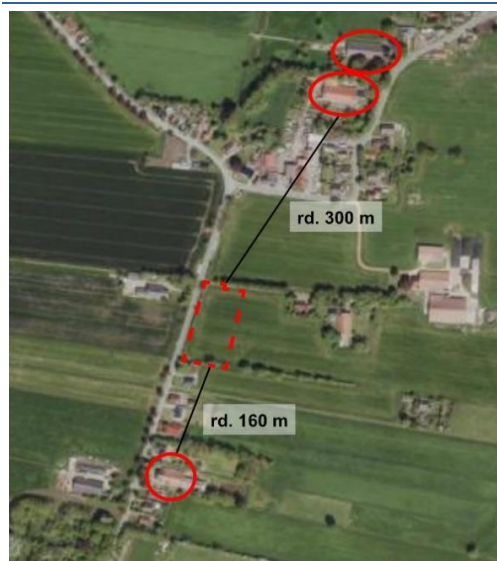
Die Belange des Ortsbildes und der Baukultur werden mit der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale.

In der Umgebung des Plangebiets befinden sich drei Gulfhäuser, die als Baudenkmale dem Denkmalschutz unterliegen. Nördlich des Plangebiets in der Straße *Achterumshörn 19* und *21* befinden sich zwei Baudenkmale sowie ein weiteres Denkmal südlich des Plangebiets in der *Steinhausstraße 156*.

Abb. 7 Lage der Baudenkmale



Eigene Darstellung auf Luftbild, LGLN 2023

Die Baudenkmale liegen in einiger Entfernung zum Plangebiet und sind durch bestehende Bebauung und die Einfassung durch Gehölzstrukturen auf den jeweiligen Grundstücken visuell und räumlich vom Plangebiet getrennt, sodass keine Auswirkungen auf die Baudenkmale durch die vorliegende Planung zu erwarten sind.

Archäologischer Denkmalschutz

Im Denkmalatlas von Niedersachsen finden sich keine Informationen über Grabungsergebnisse oder Funde im Plangebiet. Die Belange des archäologischen Denkmalschutzes sind durch einen Hinweis auf der Planzeichnung berücksichtigt, wonach bei Funden infolge von Erdarbeiten stets die zuständigen Stellen zu informieren sind.

3.6 Belange von Kirchen / von Religionsgemeinschaften (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB)

Die Belange werden nicht berührt.

3.7 Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter) (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Grundlage der nachfolgenden Abwägung sind die Ergebnisse des Umweltberichts, der sowohl für den Bebauungsplan Nr. 03.10 „Feuerwehrhaus“ Ortschaft Bunderhee als auch für die parallel durchgeführte 37. Änderung des Flächennutzungsplans vorliegt.

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

Schutzgüter
Tiere / Pflanzen

Pflanzen – Im Plangebiet wird mit der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche die erstmalige Inanspruchnahme einer landwirtschaftlichen Fläche ermöglicht. Das Plangebiet ist maßgeblich durch Intensivgrünland geprägt. Es handelt sich um regionstypische Strukturen, die eine durchschnittliche Bedeutung hinsichtlich der ökologischen Qualität sowie der biologischen Vielfalt aufweisen. Es bestehen Vorbelastungen durch die angrenzende Straße, intensive landwirtschaftliche Nutzung sowie die umliegenden Wohnnutzungen.

Im Westen des Plangebiets befindet sich eine Strauchhecke. Diese befindet sich innerhalb der erforderlichen Sichtdreiecke am Anschlusspunkt des Plangebiets an die *Steinhausstraße (L16)*. Die Sichtdreiecke sind von Bepflanzungen mit einer Höhe > 80 cm freizuhalten. Da die Hecke jedoch teilweise Höhen > 80 cm aufweist, kann ein Verlust der Strukturen bei der Ertüchtigung der Zufahrt zur Einhaltung der verkehrsrechtlichen Anforderungen an einen Feuerwehrstandort aufgrund der straßenbaulichen Belange nicht ausgeschlossen werden. Ein möglicher Verlust der Strauchhecke kann durch Ausgleichspflanzungen entlang der östlichen Grenze des Plangebiets ausgeglichen werden. Hierzu ist im Bebauungsplan ein Pflanzgebot festgesetzt.

An der südlichen Grenze des Plangebiets befindet sich eine Strauch- und Baumhecke. Im Bereich der Gehölzstruktur befindet sich eine Grabenstruktur. Bei der Umsetzung des Bauvorhabens muss diese ggf. aus Gründen der Oberflächenentwässerung angrenzender Flächen aufgeweitet und ein Räumstreifen hergestellt werden. Ein Erhalt der Gehölzstrukturen kann dementsprechend nicht garantiert werden. Der mögliche Verlust der Gehölzstrukturen wird in der Flächenbilanzierung im Umweltbericht berücksichtigt und ist entsprechend zu kompensieren – unabhängig davon, ob Gehölze entfernt werden oder nicht.

Durch die Planung werden keine Eingriffe in besonders geschützte hochwertige Strukturen vorbereitet.

Avifauna – Im Plangebiet ist aufgrund der Nähe zur Straße sowie den umliegenden Wohnnutzungen und der landwirtschaftlichen Nutzung mit dem Vorkommen störungstoleranter und unempfindlichen Arten des Siedlungsraums zu rechnen. Aufgrund der Vorbelastungen kann das Vorkommen geschützter Offenlandarten ausgeschlossen werden. Nördlich des Plangebiets ist ein Standort eines Storchhorstes verzeichnet.

Mit der vorliegenden Planung gehen potenzielle Nahrungshabitate für die Avifauna verloren. Aufgrund der begrenzten Größe des Plangebiets handelt es sich um einen räumlich betrachtet geringen Verlust. Für die ansässigen ubiquitären Arten des Siedlungsraums ist in der Umgebung eine Vielzahl gleichwertiger oder höherwertiger Flächen zu finden. Gleiches gilt für den Standort des Storchhorstes, sodass weiterhin von einem guten Nahrungsangebot im Nahbereich des Horstes ausgegangen werden kann.

Aufgrund der Nähe zur Straße und der benachbarten Wohnbebauung bieten die ggf. abgängigen Gehölze im Westen und Süden des Plangebiets schon heute nur für störungstolerante Arten Habitatpotenzial. Mit der vorgesehenen Neuanpflanzung am östlichen Grundstücksrand, die auch bei Erhalt der straßenbegleitenden Hecke umzusetzen ist, entstehen im Gebiet neue, vergleichbare Strukturen. Zudem sind regionstypisch eine Vielzahl vergleichbare Strukturen in der nahen Umgebung des Plangebiets zu finden, die weiterhin als Habitate für die Avifauna und ggf. Fledermäuse zur Verfügung stehen.

Fledermäuse – Für das Plangebiet sind keine besonderen Vorkommen oder Verbreitungsschwerpunkte bekannt.

Amphibien – Im Plangebiet befinden sich keine offenen Gewässerstrukturen, weshalb nicht vom Vorkommen von Amphibien auszugehen ist.

Artenschutz – Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden nicht berührt.

Insgesamt löst die Planung zwar Veränderungen für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen aus, die jedoch aufgrund der begrenzten Gebietsgröße und der Überplanung nur wenig empfindlicher Bereiche keine negativen Auswirkungen erwarten lassen. Das Planziel eines neuen Feuerwehrhauses

und die damit einhergehende Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit rechtfertigt die unvermeidbaren Eingriffe in die bestehenden Strukturen.

Schutzgut Fläche und Boden

Die Gemeinde Bunde ist bemüht, die erstmalige Inanspruchnahme unbebauter Flächen weitgehend zu minimieren. Die langfristige Sicherung und Weiterentwicklung der Infrastruktur der örtlichen Feuerwehr liegt im öffentlichen Interesse. Hierzu ist die Inanspruchnahme von Flächen unvermeidbar. Es bestehen keine geeignete Flächenalternativen, bei deren Inanspruchnahme geringere Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche und Boden zu erwarten wären. Am gegenwärtigen Standort der Ortfeuerwehr Bunderhee (rd. 500 m südlich) sind keine Erweiterungen und Ausbauten im erforderlichen Umfang möglich, um den gegenwärtigen und zukünftigen Anforderungen an die infrastrukturelle Ausstattung der Feuerwehr gerecht zu werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Suchraums für schutzwürdige Böden, der nahezu den gesamten Bereich der Aufstretksiedlung Bunderhee umfasst, so dass örtliche Standortalternativen vor dem Hintergrund des Bodenschutzes nicht vorliegen. Der Umweltbericht legt die Bodenfunktionen des seltenen Bodens offen. Es ist jedoch zu beachten, dass die Bodenfunktionen bereits durch die Verlegung einer breiten unterirdischen Hochdruckgasleitungstrasse in ihrer Wertigkeit beeinflusst sind.

Es wird eine GRZ von 0,5 ohne Möglichkeiten zur Überschreitung durch Nebenanlagen und Wege festgesetzt. Es kann dementsprechend von einer maximalen Versiegelung von 50 % der Flächen ausgegangen werden. Die Inanspruchnahme unversiegelter Flächen und damit einhergehende Eingriffe in den Bodenhaushalt werden so auf das notwendige Minimum begrenzt.

Mit der Begrenzung des Versiegelungsgrades minimiert die Gemeinde den Eingriff in den Boden. In ihrer Abwägung und unter Gewichtung aller öffentlichen Belange entscheidet sich die Gemeinde für eine Nutzung des Areals und gewichtet die Belange des Brandschutzes und eines Standortes für die örtliche Feuerwehr höher als die Belange des Bodenschutzes.

Zur Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und zeitgemäßen Ausstattung der örtlichen Feuerwehr ist die Inanspruchnahme von Flächen und der damit verbundene Verlust natürlicher Bodenfunktionen unvermeidbar. Alle negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche und Boden sind berücksichtigt und werden ausgeglichen.

Für das Gebiet kann nach den vorliegenden landesweiten Kartierungen das Vorkommen von sulfatsauren Böden nicht ausgeschlossen werden. Genaue Erkenntnisse hierzu können nur mittels lagegenauer Überprüfung, etwa im Vorfeld von Bauvorhaben, gewonnen werden. Sofern entsprechende Böden im Gebiet angetroffen werden, wird mittels geeigneter Maßnahmen sichergestellt, dass es nicht zu Versauerungsprozessen und nachteiligen Auswirkungen auf den Bodenhaushalt kommt. Durch einen korrekten Umgang beim Abtrag von Böden werden die Anforderungen eingehalten. Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen.

Schutzgut Wasser

Von der Planung sind keine Oberflächengewässer betroffen.

In Folge der zu erwartenden Bebauung sowie eines hohen Versiegelungsgrad im Plangebiet kommt es zu erheblichen Eingriffen in den natürlichen Wasserhaushalt. Das anfallende Oberflächenwasser kann nicht länger flächenhaft versickern. Die Regelung der Oberflächenentwässerung wird in Kapitel 3.13 dargelegt.

Schutzgüter Luft / Klima

Durch die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche wird der Neubau eines Feuerwehrhauses auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen vorbereitet. Jede Form von Bebauung und Versiegelung kann z. B. lokal höhere Lufttemperaturen sowie veränderte Windströme entstehen lassen.

Im Fall der vorliegenden Planung sind die Effekte als bautypisch und nicht erheblich zu bewerten. Die umliegenden weitläufigen Freiflächen werden weiterhin das Freilandklima prägen. Die Gemeinde erachtet die ermöglichte, geringfügige Veränderungen zugunsten der verfolgten Zwecke der öffentlichen Sicherheit als gerechtfertigt.

Schutzgut Landschaftsbild

Mit der geplanten Bebauung, die entsprechend des vorherrschenden Siedlungstyps auf der straßennah gelegenen Fläche errichtet wird, entstehen keine Strukturen, die das Landschaftserleben wesentlich verändern. Gegenüber der östlich gelegenen offenen Kulturlandschaft wird die

Neuanlage einer Hecke vorgegeben, so dass weiterhin eine klare Trennung zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum gewahrt bleibt.

Von der vorliegenden Planung sind keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

Vermeidung,
Minimierung,
Ausgleich / Ersatz

Entsprechend der Gesetzeslage werden bei der Überplanung landwirtschaftlicher Flächen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen notwendig. Im Vergleich der Bestände vor und nach dem Eingriff ergibt sich – entsprechend der Ergebnisse des Umweltberichts – auf Ebene des Bebauungsplans ein Wertdefizit von **10.365 Wertpunkten**.

Die verbleibenden Wertpunkte können im bestehenden Kompensationsflächenpool „Wynhamster Kolk“ der Gemeinde angerechnet werden.

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

Das Plangebiet berührt keine überörtlichen Schutzgebiete.

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

Vom Plangebiet gehen keine wesentlichen zusätzlichen Immissionen für die Umwelt aus. Noteinsätze dienen dem Zivilschutz, sind unabdingbar und erforderlich und von daher im öffentlichen Interesse zu tolerieren.

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

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

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

Die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche zur Errichtung eines Feuerwehrhauses bereitet das Entstehen nutzungstypischer Emissionen vor, die jedoch im Regelfall keine erheblichen Beeinträchtigungen auslösen. Besondere Abfälle und Abwässer entstehen infolge des Planziels nicht.

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

Im Bebauungsplan werden keine planungsrechtlichen Vorgaben zur Nutzung erneuerbarer Energien getroffen. Die Nutzung entsprechender Maßnahmen ist nicht ausgeschlossen. Es ist zu erwarten, dass Gebäude im Neubauzustand modernen energetischen Anforderungen entsprechen.

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

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises wurde überprüft und steht der Planung in seinen Wertungen und Zielaussagen nicht entgegen. Für die Gemeinde Bunde liegt kein Landschaftsplan vor. Weitere Pläne, insbesondere des Abfall- und Immissionsschutzrechts, die der Planung entgegenstehen bzw. in dieser zu berücksichtigen sind, bestehen nicht.

■ Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität in festgelegten Gebieten der Europäischen Union (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 h BauGB)

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Gebiets zur Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität der Europäischen Union.

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

Die Planung kann mit naturschutzfachlichen und landschaftsbildbezogenen Belangen in Einklang gebracht werden. Besondere Wechselwirkungen zwischen den Belangen sind nicht bekannt.

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

Mit dem Neubau eines Feuerwehrhauses wird keine Entwicklung vorbereitet, die eine besondere Empfindlichkeit gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen aufweist. Im einwirkungsrelevanten Umfeld sind keine Einrichtungen bekannt, von denen besonderes Gefahrenpotential ausgeht (z. B. Störfallbetriebe).

Die Vorhaltung einer guten und zeitgemäßen Feuerwehrinfrastruktur trägt darüber hinaus dazu bei, schwere Unfälle oder Katastrophen anderenorts zu vermeiden.

3.8 Belange des Klimaschutzes / der Anpassung an den Klimawandel (§ 1a Abs. 5 BauGB)

Jede Form von Bebauung und Versiegelung kann direkt Einfluss auf das Lokalklima und indirekte Auswirkungen in Hinblick auf den Klimawandel nehmen. Lokal sind z. B. höhere Lufttemperaturen oder veränderte Windströme innerhalb erstmalig oder neu bebauter Bereiche zu erwarten. Im überörtlichen Maßstab kann jede (Bau-)Aktivität Auswirkungen auslösen, die sich gesamtklimatisch auswirken, z. B. durch Energieverbrauch oder Ressourceneinsatz.

Hinsichtlich der Notwendigkeit eines neuen Feuerwehrhauses zur Aufrechterhaltung des abwehrenden Brandschutzes sowie der öffentlichen Sicherheit kann die Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen nicht vermieden werden. Die Gemeinde ist darum bemüht, die Inanspruchnahme von Flächen auf ein für das Vorhaben notwendige Minimum zu begrenzen. Im Fall der vorliegenden Planung wird im Verhältnis zu den umliegenden Freiflächen nur eine kleine Fläche (rd. 7.070 m²) überplant.

Im Osten des Plangebiets wird eine neue Strauchhecke angelegt.

Im Plangebiet wird die Versiegelung durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,5 auf 50 % der Fläche reduziert. Die anderen 50 % der Fläche sind als Freiflächen zu gestalten, auf denen bei Bedarf auch die Anpflanzung von Einzelbäumen vorgesehen bzw. möglich ist. Zudem ist davon auszugehen, dass die neuen Gebäude im Plangebiet nach modernen energetischen Standards errichtet werden.

Die Belange des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel werden berücksichtigt, weitere Minderungsmöglichkeiten im Hinblick auf das Planziel allerdings nicht erkannt.

3.9 Belange der Wirtschaft /der Landwirtschaft / der Forstwirtschaft / der sozialen Infrastruktur / der technischen Ver- und Entsorgung / der Rohstoffwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Wirtschaft

Für die gewerbliche Wirtschaft ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen durch die Planung.

Landwirtschaft

Im rechtskräftigen RROP von 2006 liegt das Plangebiet in einem sehr großflächigen Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen. Aufgrund der im Verhältnis geringen Größe des Plangebiets ist der Verlust an Flächen für die Landwirtschaft infolge der Planung gering, sodass negative Auswirkungen auf die Landwirtschaft in der Gemeinde Bunde oder für einzelne Landwirte nicht zu erwarten sind.

Forstwirtschaft

Die Belange sind nicht berührt.

Infrastruktur

Mit dem Neubau eines Feuerwehrhauses wird ein wichtiger Beitrag zur Weiterentwicklung und Sicherung der Infrastruktur im Bereich des abwehrenden Brandschutzes sowie der technischen Hilfsleistungen geleistet.

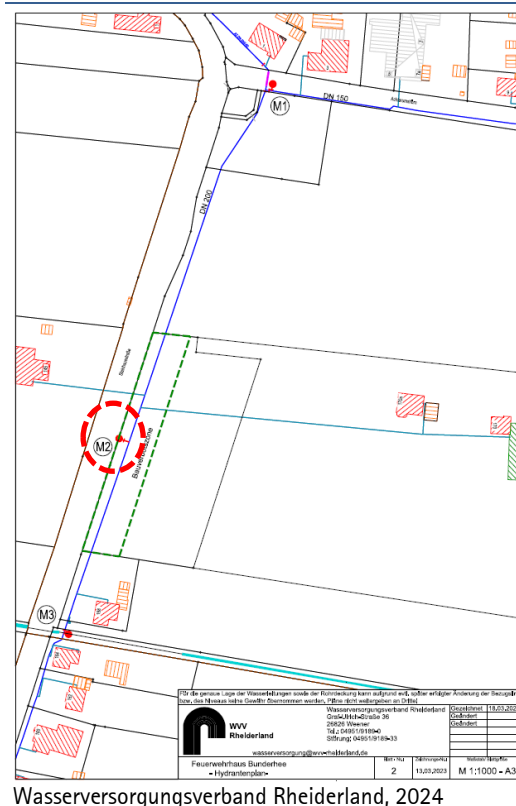
Die vorliegende Planung berücksichtigt die Belange der Infrastruktur in besonderem Maße.

Technische Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung der Flächen (Wasser, Strom, Telekommunikation) kann infolge der Lage an der *Steinhausstraße (L16)* durch die Versorgungsträger sichergestellt werden.

Mit Schreiben vom 15.03.2024 teilt der Wasserversorgungsverband Rheiderland mit, dass sich innerhalb der Bauverbotszone entlang der Landesstraße ein Unterflurhydrant befindet (siehe nachfolgende Abb. Lage des Unterflurhydranten)"

Abb. 8 Lage des Unterflurhydranten



Wasserversorgungsverband Rheiderland, 2024

Altlasten

Es sind keine Verdachtsflächen innerhalb des Plangebiets bekannt.

Leitungen

Das Plangebiet wird im Nordosten von einer unterirdischen Gasleitung gequert. Es handelt sich um die Leitung HD_PN70. Betreiber ist die EWE Netz GmbH.

Mit Schreiben vom 13.02.2024 teilt die EWE Netz GmbH mit, dass das Erdgashochdrucknetz durch Näherung der Baumaßnahme beeinflusst werden kann (Zuständigkeit liegt bei der Fachabteilung NOF-NetztechnikGW@ewe-netz.de). Die Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Sollte sich durch ein Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung der EWE-Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an einem anderen Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, gelten dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik.

Ein allgemeiner Hinweis auf zu beachtende Schutzbestimmungen des Leitungsträgers ist in die Planzeichnung aufgenommen. Der Leitungsverlauf wird ebenfalls nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Abb. 9 Leitungsverlauf im Bereich des Plangebiets



Eigene Darstellung auf Luftbild, LGLN 2023

Auf Ebene der Vorhabenplanung wird die Gemeinde sicherstellen, dass die Anforderungen des Leitungsschutzes berücksichtigt werden. Es wird rechtzeitig die Abstimmung mit dem Leitungsträger gesucht.

Rohstoffwirtschaft

Die Belange der Rohstoffwirtschaft sind nicht berührt.

3.10 Belange des Verkehrs

(§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Externe Erschließung

Erschlossen wird das Areal über die *Steinhausstraße*, die als Landesstraße 16 (freie Strecke) regionale Bedeutung besitzt und die insgesamt für die Aufnahme auch eines erhöhten Verkehrsaufkommens geeignet ist. Die derzeitigen Belastungszahlen der Landesstraße sind entsprechend der Verkehrsmengenkarte Niedersachsen gering.

Interne Erschließung

Im Norden des Plangebiets wird eine öffentliche Verkehrsfläche in Form einer Gemeindestraße festgesetzt, um den Anschluss an die *Steinhausstraße (L 16)* sicherzustellen. Mit der Festsetzung wird eine bereits bestehende private Zufahrt überplant, um die Anbindung des Plangebiets an die überörtliche Straße zu sichern, sodass an dieser Stelle auf die Schaffung einer neuen Anbindung an die L 16 als überörtlichen Straße verzichtet werden kann. Alle regelmäßigen, alltäglichen Zu- und Abfahrten erfolgen über diese Zufahrt.

Weiter südlich ist in Abstimmung mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Aurich (Schreiben vom 20.05.2022) eine weitere Anbindung des Plangebiets an die L 16 vorgesehen. Die geplante Ausfahrt dient ausschließlich der Nutzung durch Einsatzfahrzeuge bei Einsatzfahrten unter Einsatz von Blaulicht und Martinshorn. Im Regelfall ist die Ausfahrt für alltägliche Verkehre durch eine Schranke geschlossen. Die Ausfahrt wird nicht lagegenau festgesetzt, um eine möglichst hohe Flexibilität in der Nutzung des Plangebiets langfristig sicherzustellen. Im Rahmen des ordnungsgemäßen gemeindlichen Handels werden bei der Planung der Ausfahrt alle erforderlichen Belange der Anbindung an eine überörtliche Straße berücksichtigt.

Sichtdreiecke

Bei einem Tempo von 70 km/h außerorts beträgt die Schenkellänge in der anbaufreien Hauptverkehrsstraße und bei 0 % Straßenneigung je Blickrichtung 110 m (Richtlinien für die Anlage von Landstraßen – RAL 2012)). Diese erforderlichen **Sichtdreiecke** (Schenkellänge 110 m) in beide Richtungen auf der Landesstraße (Tempo 70 km/h) sind im Plan für die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche im Norden des Plangebiets berücksichtigt. Sie sind gemäß Hinweis auf dem Plan von sichtbehindernden Bepflanzungen freizuhalten.

Im Bereich der Sichtdreiecke befindet sich eine Strauchhecke, die teilweise Höhen > 80 cm aufweist. Aufgrund der straßenbaulichen Belange, kann ein Erhalt jedoch nicht sichergestellt werden. Die Gemeinde wird im Zuge der weiteren Planung der zukünftig öffentlichen Zufahrt auf die *Steinhausstraße (L 16)* prüfen, in wie weit die Gehölze z. B. in geschnittener Form entsprechend der Anforderungen an die Verkehrssicherheit erhalten werden können.

Da die zweite geplante Anbindung zur Nutzung bei Einsatzfahrten nicht lagegenau im Plan festgesetzt wird, sind an dieser Stelle keine Sichtdreiecke in den Plan aufgenommen.

Bauverbotszone Die erforderliche **Bauverbotszone** gemäß § 24 Abs. 1 NStrG von 20 m (gemessen ab Fahrbahnkante) entlang der *Steinhausstraße (L 16)* wird berücksichtigt. Die Bauverbotszone wird als Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, in die Planzeichnung übernommen.

Mit Schreiben vom 07.03.024 teilt die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr mit, dass nach Abstimmung zwischen der Gemeinde Bunde und dem NLStBV GB Aurich der Anlage von Stellplätzen in einem Abstand von mindestens 10 m zum Fahrbahnrand der L 16 im Hinblick auf § 24 abs. 6 NStrG ausnahmsweise zugestimmt wird.

3.11 Belange der Verteidigung / des Zivilschutzes

(§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB)

Militär Die Belange werden nicht berührt.

Kampfmittel Es liegen keine Hinweise auf eine Bombardierung innerhalb des Plangebiets vor. Kampfmittelfunde sind nicht bekannt.

Es kann jedoch nie vollständig ausgeschlossen werden, dass dennoch bei Bauarbeiten Kriegsblindgänger aufzufinden sind. Bei Baumaßnahmen ist deshalb jederzeit auf mögliche Kampfmittel zu achten, bei Funden sind jegliche Arbeiten unmittelbar einzustellen und die zuständigen Dienststellen zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen.

3.12 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte

(§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Es existieren keine städtebaulichen Konzepte, die der Planung entgegenstehen.

Den Empfehlungen des **Feuerwehrbedarfsplans** für die Gemeinde Bunde wird mit der vorliegenden Planung entsprochen.

3.13 Belange der Wasserwirtschaft / des Hochwasserschutzes

(§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)

Hochwasser Das Plangebiet liegt in einem großflächigem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Es handelt sich um Flächen, bei denen nach § 78b WHG ein signifikantes Hochwasserrisiko ermittelt wurde und die bei einem Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit [HQextrem] über das festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet hinaus überschwemmt werden können.

Auf Ebene der parallel durchgeführten 37. Änderung des Flächennutzungsplans wurde ausführlich dargelegt, dass die vorliegende Planung den raumordnerischen Anforderungen der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz sowie den Vorgaben des § 78b WHG gerecht wird.

Da die Ortschaft Bunderhee vollumfänglich innerhalb des Risikogebiets liegt und am gegenwärtigen Standort der Ortsfeuerwehr die erforderlichen Erweiterungen nicht möglich sind, lässt sich eine Flächeninanspruchnahme innerhalb des Risikogebiets hinsichtlich des Planziels nicht vermeiden. Im Rahmen des ordnungsgemäßen gemeindlichen Handels ist davon auszugehen, dass bauliche Maßnahmen zur Sicherstellung des Hochwasserschutzes auf Vorhabenebene berücksichtigt werden, sodass erhebliche Auswirkungen vermieden werden können. Zudem wird im Verhältnis zu Ausdehnung des Risikogebiets sowie der umliegenden weitläufigen Freiflächen nur eine geringe Fläche überplant, sodass die Funktionen des Risikogebiets als Retentionsräume bei Hochwasserereignissen mit niedriger Wahrscheinlichkeit weiterhin gesichert sind.

Zur Klarstellung wird ein nachrichtlicher Hinweis auf die Lage des Plangebiets innerhalb des ausgewiesenen Risikogebiets in die Planzeichnung aufgenommen.

Gewässer	<p>Im Plangebiet befinden sich keine Gräben oder andere Gewässer. Im Bereich der südlichen Strauch-Baumhecke befindet sich eine Grabenstruktur, die teilweise zugewachsen ist.</p> <p>Südlich des Plangebiets liegt mit dem <i>Großsoltborger Sieltief</i> ein Gewässer II. Ordnung. Das Gewässer liegt außerhalb des Plangebiets und ist nicht von der Planung betroffen.</p>
Oberflächen-entwässerung	<p>Im Plangebiet ist in Folge der Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr mit erheblicher Versiegelung bisher unversiegelter Flächen zu rechnen. Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,5 ohne Überschreitungsmöglichkeiten wird die Versiegelung zwar auf 50 % des Plangebiets beschränkt, sodass die anderen 50 % der Fläche weiterhin für die flächenhafte Versickerung zur Verfügung stehen. Dennoch verbleibt ein erheblicher Eingriff in den natürlichen Wasserhaushalt. In der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ stehen Flächen zur Verfügung, um notwendige Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung zu integrieren. Im Rahmen der Baugenehmigung gilt es zu prüfen, welche Maßnahmen hinsichtlich der örtlichen Gegebenheiten, wie z.B. der Beschaffenheit des Bodens umsetzbar und notwendig sind.</p> <p>Auf den angrenzenden Freiflächen kann das anfallende Oberflächenwasser weiterhin schadlos versickern. Um die Entwässerung der angrenzenden Flächen sicherzustellen ist ggf. die Aufweitung einer vorhandenen Grabenstruktur sowie die Herstellung eines Räumstreifens im Bereich der Strauch-Baumhecke entlang der südlichen Gebietsgrenze erforderlich.</p>

3.14 Belange von Flüchtlingen / von Asylsuchenden

(§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB)

Die Belange werden nicht berührt.

3.15 Belange der Versorgung mit Grünflächen / Freiflächen

(§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB)

Im Verhältnis zu den umliegenden weitläufigen Freiflächen wird durch die vorliegende Planung lediglich eine kleine Fläche (rd. 7.070 m²) in Anspruch genommen. Die großräumigen Strukturen der freien Landschaft in der Umgebung stehen als Freiflächen weiterhin zu Verfügung.

Eine entlang der *Steinhausstraße* bestehende Strauchhecke sowie eine Strauch-Baum-Hecke an der südlichen Gebietsgrenze werden nach Möglichkeit erhalten, Eingriffe können jedoch aus Gründen der Verkehrssicherheit sowie der Grabenunterhaltung und Oberflächenentwässerung nicht ausgeschlossen werden. Im Osten des Plangebiets wird eine Strauchhecke neu angelegt.

Es ist davon auszugehen, dass die Versorgung mit Grün- und Freiflächen weiterhin gesichert ist.

4 Inhalte des Bebauungsplans

Art der baulichen Nutzung	<p>Festgesetzt wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr. Auf der Fläche ist die Errichtung von baulichen Anlagen zulässig, die der Feuerwehr und der Sicherung des Brandschutzes dienen sowie Anlagen die dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind – hierzu zählen u.a. Fahrzeughallen, Geräteräume sowie Sozialräume, Schulungs- und Seminarräume sowie Stellplätze. (siehe textliche Festsetzung §1)</p>
Maß der baulichen Nutzung	<p>Für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,5 festgesetzt. Um die Versiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken und einen hohen Anteil unversiegelter Freiflächen im Plangebiet vorzuhalten, ist eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO unzulässig.</p>
Verkehrsflächen	<p>Um den Anschluss des Plangebiets an die <i>Steinhausstraße (L16)</i> zu sichern wird im Norden des Plangebiets eine heutige Grundstückszufahrt als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und damit zukünftig als Gemeindestraße klassifiziert.</p>

Bauverbotszone

Die **Bauverbotszone** von 20 m, gemessen ab Fahrbahnkante entlang der *Steinhausstraße (L16)* (§ 24 Abs. 1 NStrG), wird im Plan berücksichtigt und als **Fläche, die von Bebauung freizuhalten** ist festgesetzt. Innerhalb der Bauverbotszone sind Hochbauten und bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs unzulässig. Ausnahmen gelten für Stellplätze. Diese sind innerhalb der Bauverbotszone zulässig, wenn ein Abstand von 10 m zur Fahrbahnkante eingehalten wird (siehe textliche Festsetzung § 3).

Grünordnung

Entlang der östlichen Grenze des Plangebiets wird ergänzend eine **Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** mit einer Breite von 3 m festgesetzt. Innerhalb der Fläche ist ein Strauchhecke mit heimischen und standortgerechten Arten gemäß Pflanzliste herzustellen und zur Erhaltung zu pflegen. Die Anpflanzung dient ggf. dem Ausgleich des möglichen Verlusts der bestehenden Strauchhecke im Westen des Plangebiets entlang der L 16 (*Steinhausstraße*). Außerdem fasst die Hecke das Plangebiet ein und schirmt die neue Bebauung von den angrenzenden Strukturen der freien Landschaft ab. Im Bereich der hier punktuell verlaufenden unterirdischen Gashochdruckleitung dürfen keine Anpflanzungen vorgenommen werden (siehe textliche Festsetzung § 4).

4.1 Textliche Festsetzungen im Überblick

§ 1 Fläche für den Gemeinbedarf

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ ist die Errichtung von baulichen Anlagen zulässig,

- die der Feuerwehr und der Sicherung des Brandschutzes dienen;
- die dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind – hierzu zählen u.a. Fahrzeughallen, Geräteräume sowie Sozialräume, Schulungs- und Seminarräume sowie Stellplätze

§ 2 Überschreitung der Grundflächenzahl

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist unzulässig.

§ 3 Bauverbotszone

(1) Die im Plan umgrenzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, entsprechen der Bauverbotszone gemäß § 24 Abs. 1 NStrG entlang der Landstraße L 16 (*Steinhausstraße*). Hochbauten jeder Art und bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sind innerhalb der gekennzeichneten Fläche unzulässig.

(2) Ausnahmen von Satz (1) gelten für PKW-Stellplätze. Diese sind innerhalb der Bauverbotszone in einem Abstand von 10 m zur Fahrbahnkante zulässig.

§ 4 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der in der Planzeichnung abgegrenzten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Strauchhecke mit heimischen und standortgerechten Arten gemäß Pflanzliste herzustellen und zur Erhaltung zu pflegen. Hierbei ist der Schutzstreifen der unterirdischen Gasleitung zu beachten und von jeglicher Bepflanzung freizuhalten.

Pflanzliste:

Deutscher Name	Botanischer Name
Eberesche	Sorbus aucuparia
Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Faulbaum	Rhamnus frangula
Liguster	Ligustrum vulgare
Europäisches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Wolliger Schneeball	Viburnum opulus
Kreuzdorn	Rhamnus carthaticus
Weißdorn	Crataegus monogyna
Schlehe	Prunus spinosa

4.2 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen

Nachrichtliche Übernahmen

Der **Verlauf einer unterirdischen Gasleitung** wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. **Risikogebiet außerhalb von ÜSG** – Das Plangebiet liegt innerhalb eines ausgewiesenen Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78b WHG. Bei Bauvorhaben sind ggf. geeignete Vorsorgemaßnahmen zu berücksichtigen.

Hinweise

Archäologische Bodenfunde – Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig (§ 14 Abs. 1 NDSchG) und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Georgswall 1 – 5 , 26603 Aurich, Tel.: 04941-179932 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen (§ 14 Abs. 2 NDSchG) bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

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

Kampfmittel – Sollten sich während der Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich die nächste Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Gemeinde oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion in Hannover zu informieren.

Artenschutz – Im Baugenehmigungsverfahren und auch bei der genehmigungsfreien Errichtung baulicher Anlagen sind die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach Maßgabe des § 44 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten. Zur Vermeidung von Verstößen dürfen Gehölze vorsorgend nur außerhalb der Brut- und Setzzeit, also nicht in der Zeit vom 01. März bis 30. September, gefällt oder über Pflege- und Formschnitte hinaus zurückgeschnitten werden. Unmittelbar vor den Bauarbeiten ist zu prüfen, ob sich geschützte Tierarten oder deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Baubereich befinden. In diesen Fällen ist das Vorkommen unmittelbar beim Umwelt- und Planungsamt des Landkreises Leer zu melden

Sulfatsaure Böden – Für das Plangebiet kann das Vorkommen von sulfatsauren Böden nicht ausgeschlossen werden. Vor Baubeginn ist eine lagegenaue Überprüfung der Bodenverhältnisse durchzuführen. Sofern entsprechende Böden angetroffen werden ist durch einen korrekten Abtrag von Böden sowie geeignet Maßnahmen sicherzustellen, dass es nicht zu Versauerungsprozessen und

nachteiligen Auswirkungen auf den Bodenhaushalt kommt. Ggf. ergeben sich technische Anforderungen für bauliche Anlagen, die es zu berücksichtigen gilt.

Leitungsträger – Der Geltungsbereich wird von einer unterirdischen Gas-Versorgungsleitung gequert. Betreiber ist die EWE Netz GmbH. Die Schutzvorschriften des Leitungsträgers sind zu beachten.

Sichtdreiecke – Die im Plan bezeichneten Sichtdreiecke sind von sichtbehindernden Maßnahmen höher als 80 cm freizuhalten.

Landesstraße - Von der Landesstraße 16 (Steinhausstraße) gehen Emissionen aus. Für neu geplante Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich eines Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

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

Rechtsgrund-
lagen

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Bundesrecht	
BauGB	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist;
BauNVO	Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist;
PlanzV	Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;
Länderrecht Niedersachsen	
NBauO	Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), die zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.12.2023 (Nds. GVBl. S. 289) geändert worden ist;
NKomVG	Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 10.12.2020 (Nds. GVBl. 2020, S. 464), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.12.2023 (Nds. GVBl. S. 289) geändert worden ist;
NStrG	Nds. Straßengesetz (NStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.09.1980 (Nds. GVBl. S. 359). Zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.06.2022 (Nds. GVBO. S. 420)



5 Städtebauliche Übersichtsdaten / Verfahren

Städtebauliche
Übersichtsdaten

Größe des Plangebiets gesamt, gerundet	7.070 m²
Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung Feuerwehr	6.870 m ²
Verkehrsfläche	200 m ²

Zeitlicher
Überblick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
16.02.2023	Aufstellungsbeschluss (VA)	§ 2 Abs. 1 BauGB
13.02.2024 – 18.03.2024	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 1 BauGB
08.02.2024	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 1 BauGB
	Veröffentlichung der Planung	§ 3 Abs. 2 BauGB
	Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 2 BauGB
	Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB

Im Auftrag ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg Oldenburg, den	Dr. Schneider / Planverfasser
Bunde, den	Sap / Bürgermeister
