

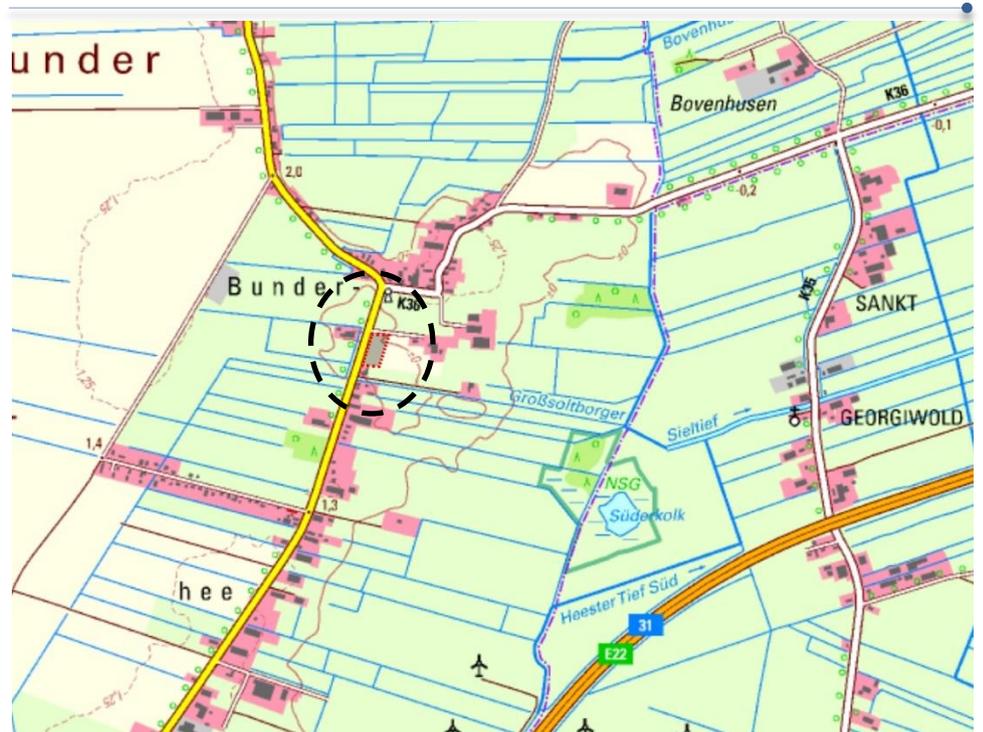
Gemeinde Bunde

Landkreis Leer



Begründung

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



Bildquelle: LGLN 2023

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

Entwurf
01/2025

Im Auftrag:



Ofener Straße 33a * 26 121 Oldenburg
P3 Planungsteam GbR mbH Fon 0441-74210* Mail info@p3-plan-partner.de

1	Anlass / Ziel der Planung.....	2
2	Planungsgrundlagen	3
3	Planziele / Abwägung der Belange	5
3.1	Belange des Immissionsschutzes / der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	7
3.2	Belange der Wohnbedürfnisse / der Eigentumsbildung / stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)	8
3.3	Belange sozialer, kultureller Bedürfnisse / Belange 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)	9
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)	13
3.11	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB)	14
3.12	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)	14
3.13	Belange der Wasserwirtschaft / des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)	14
3.14	Belange von Flüchtlingen / von Asylsuchenden (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB)	15
3.15	Belange der Versorgung mit Grünflächen / Freiflächen (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB)	15
4	Inhalte der Planänderung	15
5	Städtebauliche Übersichtsdaten / Verfahren	16

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 einem Mannschaftstransportwagen (MTF) für die Kinder- und Jugendfeuerwehr werden die bestehenden Kapazitäten überschritten.

Mit dem Grundstück in der *Steinhausstraße 170* hat die Gemeinde ein geeignetes Grundstück erworben, um in Bunderhee ein neues Feuerwehrhaus auf Grundlage der gegenwärtigen Anforderungen der DIN 14092 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 mit der 37. Änderung des Flächennutzungsplans den Neubau eines Feuerwehrhauses in der Ortschaft Bunderhee vorzubereiten, um die infrastrukturelle Ausstattung zukunftsfähig zu entwickeln und langfristig zu sichern.

Planerfordernis

Der Änderungsbereich ist im aktuellen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und liegt im planungsrechtlichen Außenbereich. Zur Sicherstellung des Planungszieles ist es erforderlich, die Flächen im Flächennutzungsplan entsprechend ihrer zukünftigen Zweckbestimmung als Fläche für den Gemeinbedarf zu sichern. Aus diesem Grund wird die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 03.10 „Feuerwehrhaus“ Ortschaft Bunderhee durchgeführt.

2 Planungsgrundlagen

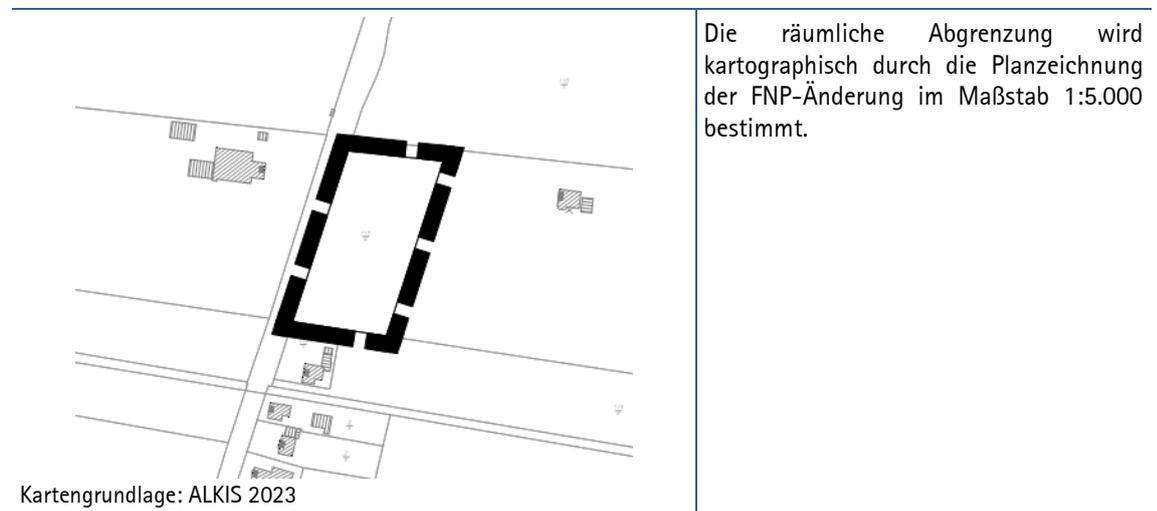
Aufstellungs-
beschluss

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

Lage / Größe

Der Änderungsbereich liegt im Norden der Gemeinde Bunde in der Ortschaft Bunderhee. Die Größe des Änderungsbereichs beträgt rd. 6.870 m².

Abb. 1 Abgrenzung des Änderungsbereichs



• 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. Darunter 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

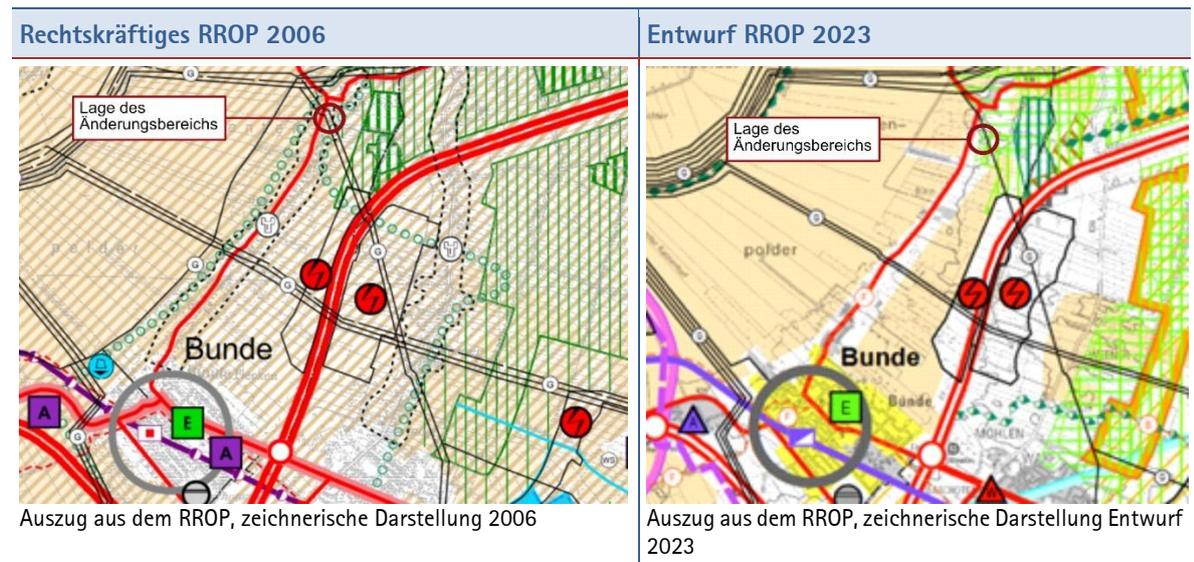
Neben dem Zweck der Gefahrenabwehr und des Zivilschutzes (siehe Kapitel 3.10) stellen Feuerwehren insbesondere im ländlichen Raum häufig wichtige soziale Infrastruktureinrichtungen dar.

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 RROP des LK Leer (2006) und den Entwurfsunterlagen zur Neuaufstellung des RROP (2023) - Zeichnerische Darstellungen



Prüfung alternativer Standorte

Am gegenwärtigen Standort der Ortsfeuerwehr Bunderhee, der etwa 500 m südlich an der *Steinhausstraße/Schulstraße* gelegen ist, ist eine Weiterentwicklung bzw. ein Neubau aufgrund des schmalen Grundstückszuschnitts nicht möglich. Um den Empfehlungen des Feuerwehrbedarfsplans gerecht zu werden und somit eine langfristige Aufrechterhaltung des Brandschutzes und der technischen Hilfeleistungen zu gewährleisten, musste folglich ein Alternativstandort für den Neubau eines Feuerwehrhauses gefunden werden.

Mit dem vorliegenden Standort in der *Steinhausstraße 170* wurde ein geeigneter Standort für den Neubau eines Feuerwehrhauses gefunden.

Das Grundstück in der *Steinhausstraße 170* befindet sich bereits im Eigentum der Gemeinde, sodass eine zeitnahe Umsetzung baulicher Maßnahmen nach Schaffung des erforderlichen Planungsrechts möglich ist. Zudem ist das Grundstück durch die Lage an der *Steinhausstraße* verkehrlich sehr gut angebunden und eignet sich somit gut für die Unterbringung von Einsatzfahrzeugen, da umliegende Siedlungsstrukturen schnell erreicht werden können. Aufgrund der Lage im Außenbereich und der damit einhergehenden dünnen Bebauung in der Umgebung liegen nur geringfügige Betroffenheiten von anliegenden schutzwürdigen (Wohn-)Nutzungen durch beispielsweise Einsatzfahrten vor.

Es liegt zudem eine Stellungnahme des Brandschutzbüros Fennen vom 27.07.2023 vor, in der die Eignung des Grundstücks bestätigt wird und ein Neubau am gewählten Standort empfohlen wird.

Andere Flächen, die hinsichtlich ihrer Lage, Größe und Verfügbarkeit geeignet wären, als Alternativstandort herangezogen zu werden, bestehen in Bunderhee nicht. Die Gemeinde hat keinen Zugriff auf weitere Flächen, auch nicht solche, die heute schon in baulicher Nutzung befindlich sind. Prinzipiell wäre bei allen alternativen Flächen in mindestens gleichem Umfang von Eingriffen in Natur und Landschaft auszugehen.

3 Planziele / Abwägung der Belange

Bestand

Der Änderungsbereich ist derzeit unbebaut, umfasst landwirtschaftlich genutztes Grünland und liegt im planungsrechtlichen Außenbereich.

Die Umgebung des Änderungsbereichs 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.

Abb. 3 Bestand und Umgebungsnutzung



Eigene Darstellung auf Luftbild, LGLN 2023

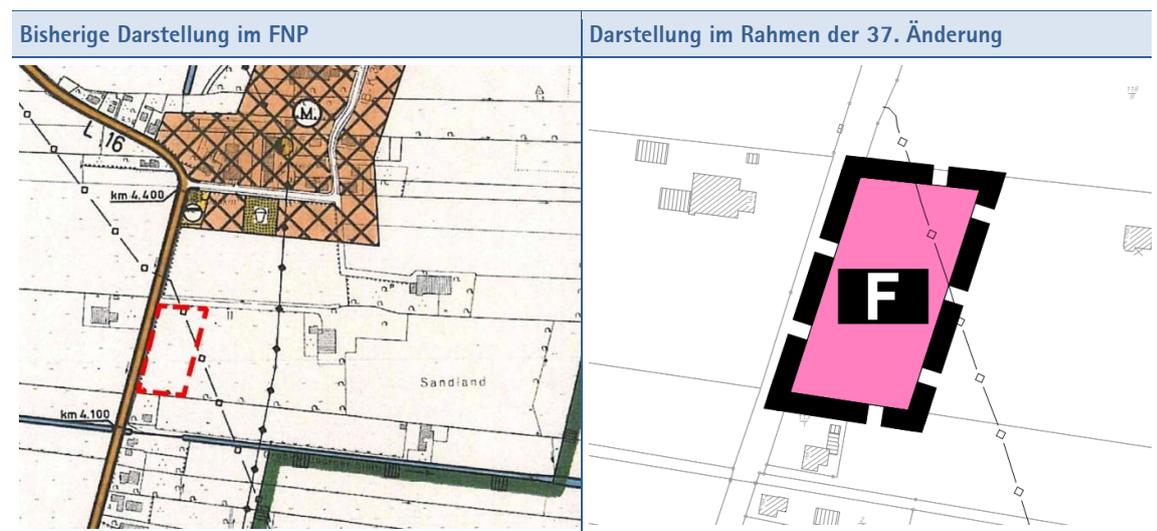
Planung

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** der Gemeinde stellt den Änderungsbereich aktuell als Fläche für die Landwirtschaft dar. Mit der vorliegenden 37. Änderung wird er den aktuellen städtebaulichen Zielen der Gemeinde angepasst.

Dargestellt wird eine **Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“**.

Nachrichtlich übernommen wird der **Verlauf einer unterirdischen Gasleitung**, die den Änderungsbereich quert.

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



Berührte Belange

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

Abb. 5 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange durch die 37. Änderung des FNP

Rechtsgrundlage	Belange	Abwägungsrelevanz
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	Belange des Immissionsschutzes / der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB	Belange der Wohnbedürfnisse / der Eigentumsverhältnisse / der Schaffung stabiler Bewohnerstrukturen	nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB	Belange sozialer, kultureller Bedürfnisse / Belange von Sport, Erholung, Freizeit	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB	Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung von Ortsteilen / von zentralen Versorgungsbereichen	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur / des Denkmalschutzes / des Ortsbildes	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen / von Religionsgemeinschaften	nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter)	X
§ 1a Abs. 5 BauGB	Belange des Klimaschutzes / der Anpassung an den Klimawandel	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft / der Landwirtschaft / der Forstwirtschaft / der sozialen, technischen Versorgung / der Rohstoffwirtschaft	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB	Belange der Verteidigung / des Zivilschutzes	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB	Belange der Wasserwirtschaft / des Hochwasserschutzes	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen / von Asylsuchenden	nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB	Belange der Versorgung mit Grünflächen / Freiflächen	X

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

(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Die Planung bereitet das Entstehen eines Feuerwehrhauses vor. Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ist daher in der Abwägung zu berücksichtigen, ob vom beplanten Bereich Emissionen ausgehen, die die gesunden Wohnverhältnisse der umliegenden Wohnnutzungen gefährden, oder ob in solchem Maße Immissionen auf das Gebiet einwirken, dass dies einer verträglichen Nutzung entgegensteht..

Emissionen

Durch den Neubau eines Feuerwehrhauses ist durch Einsatzfahrten mit Sireneneinsatz, Übungen etc. mit erhöhten Lärmimmissionen auf die umliegenden Wohnnutzungen zu rechnen.

Mit Schreiben vom 06.12.2023 weist der Landkreis daraufhin, 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 unterliegen.

Auf Ebene des Flächennutzungsplans ergibt sich kein besonderer Regelungsbedarf hinsichtlich der zu erwartenden Lärmimmissionen auf die umliegenden Nutzungen. Das öffentliche Interesse der Sicherung und Entwicklung der Infrastruktur der Feuerwehr wird an dieser Stelle priorisiert.

Immissionen
Landwirtschaft
und Verkehr

In der Umgebung des Plangebiets befinden sich landwirtschaftliche Betriebe inkl. Tierhaltungsanlagen sowie landwirtschaftliche Nutzflächen von denen Lärm- und Geruchsmissionen auf das Plangebiet wirken können.

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.

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 durch ortsüblich auftretende Immissionen zu erwarten.

Auf Ebene des Flächennutzungsplans ergibt sich kein weiterer Regelungsbedarf.

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 / Belange 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.

Das Grundstück in der *Steinhausstraße 170* befindet sich bereits im Eigentum der Gemeinde, sodass eine zeitnahe Umsetzung baulicher Maßnahmen nach Schaffung des erforderlichen Planungsrechts möglich ist.

Alternative Flächen für den Neubau eines Feuerwehrhauses stehen in Bunderhee hinsichtlich ihrer Lage, Größe und Verfügbarkeit nicht zur Verfügung.

3.5 Belange der Baukultur / des Denkmalschutzes / des Ortsbildes

(§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Baukultur/
Ortsbild

Das gesamte Siedlungsband entlang der *Steinhausstraße* 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.

Mit der Darstellung einer Fläche für den Gemeinbedarf, werden im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung keine Darstellungen getroffen, die grundsätzlich unvereinbar mit dem Belangen der Baukultur sowie dem Schutz des Ortsbildes wären. Gegebenenfalls können im parallel aufgestellten Bebauungsplan spezifische Maßnahmen zum Schutz des Ortsbildes getroffen werden.

Denkmalschutz

Im Änderungsbereich befinden sich keine Baudenkmale.

In der Umgebung des Änderungsbereichs befinden sich drei Gulfhäuser, die als Baudenkmale dem Denkmalschutz unterliegen. Die Baudenkmale befinden sich nördlich des Änderungsbereichs in der Straße *Achterumshörn 19* und *21* sowie südlich des Änderungsbereichs in der *Steinhausstraße 156*.

Die Baudenkmale liegen in einiger Entfernung zum Änderungsbereich und sind durch bestehende Bebauung und die Einfassung durch Gehölzstrukturen auf den jeweiligen Grundstücken visuell und räumlich vom Änderungsbereich 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 Änderungsbereich. 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 die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes als auch für den parallel erstellten Bebauungsplan vorliegt.

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

Schutzgüter
Tiere / Pflanzen

Im Änderungsbereich wird mit der Darstellung einer Fläche für den Gemeinbedarf die erstmalige Inanspruchnahme einer landwirtschaftlichen Fläche vorbereitet. Der Änderungsbereich ist maßgeblich durch Intensivgrünland geprägt. Dabei handelt es sich um regionstypische Strukturen, die eine durchschnittliche Bedeutung hinsichtlich der ökologischen Qualität sowie der biologischen Vielfalt aufweisen.

Aufgrund der Vorbelastungen durch die angrenzende Straße, umliegende Wohnnutzungen sowie landwirtschaftliche Nutzung auf den angrenzenden Flächen ist lediglich das Vorkommen ubiquitärer Arten des Siedlungsraums zu erwarten. Durch die Darstellung einer Fläche für den Gemeinbedarf ist mit dem Verlust von Nahrungshabitaten zu rechnen. Diese gilt es auf Ebene des parallel aufgestellten Bebauungsplans auszugleichen, wobei davon auszugehen ist, dass aufgrund der umliegenden weitläufigen Flächen weiterhin ausreichend Nahrungs- und Bruthabitats für die Avifauna vorhanden sind. Im Änderungsbereich befinden sich keine offenen Gewässerstrukturen, weshalb nicht vom Vorkommen von Amphibien auszugehen ist. Für den Änderungsbereich sind keine

besonderen Vorkommen oder Verbreitungsschwerpunkte von Fledermäusen bekannt oder begründet anzunehmen.

Mit der vorliegenden Planung werden keine Eingriffe in geschützte oder wertvolle Strukturen vorbereitet. Eingriffe in die vorhandene Biotopstruktur sind auf Ebene des parallel aufgestellten Bebauungsplans auszugleichen. Auf Ebene des Flächennutzungsplans besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden nicht berührt bzw. können mittels geeigneter Maßnahmen gesichert ausgeschlossen werden. Die vorbereitende Flächennutzungsplanung bereitet keine Eingriffe vor, die mit naturschutzfachlichen Zielen grundsätzlich unvereinbar wären.

Schutzgut Fläche

Die Gemeinde Bunde ist bemüht, die erstmalige Inanspruchnahme unbebauter Flächen weitgehend zu minimieren. Die langfristige Sicherung und Weiterentwicklung der Infrastruktur der örtlichen Feuerwehr liegen jedoch im öffentlichen Interesse. Nach Prüfung aller Alternativen kommt die Gemeinde zu dem Schluss, dass die Inanspruchnahme von Flächen zur Umsetzung ihres Planziels nicht vermeidbar ist.

Es bestehen keine geeignete Flächenalternativen, bei deren Inanspruchnahme geringere Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu erwarten wären. Die überplante Fläche kann kurzfristig für die Errichtung des Feuerwehrhauses herangezogen werden, was aus Sicht des gemeindlichen Brandschutzes von hoher Bedeutung ist. Lage und Erschließung der Fläche sind für das Vorhaben zudem sehr gut geeignet, was in der gemeindlichen Abwägung hoch gewichtet wird. Andere Flächen in der Nachbarschaft sind hingegen für die Gemeinde nicht verfügbar.

Schutzgut Boden

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

Größte Bedeutung kommt im Planfall der Archivfunktion zu. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Suchraums für schutzwürdige Böden, der nahezu den gesamten Bereich der Aufstreck siedlung Bunderhee umfasst. Bei den im Plangebiet vermuteten schutzwürdigen Böden handelt es sich um seltene Böden mit Archivfunktion für die Naturgeschichte (Kleimarsch). Die vorliegende bodenkundliche Untersuchung des Plangebiets⁵ führt dazu folgendes aus:

- Eine naturhistorische Bedeutung ist feststellbar, da es sich um fossile Podsole handelt. Die Böden sind durch die Kleiauflage konserviert und somit in besonderem Maße Zeugnis der Bodengenese in Niedersachsen (LBEG 2022). Bezogen auf Niedersachsen sind zwar Podsole häufig anzutreffen, diese spezielle genetische Ausprägung muss allerdings als sehr selten eingestuft werden. Aus diesem Grunde wird die Archivfunktion mit der Stufe 5 (sehr hoch) bewertet.

Die Gemeinde nimmt die Seltenheit des Bodentyps und ihre Funktion als Archiv der Naturgeschichte zur Kenntnis. In Ermangelung alternativer Flächen erkennt sie jedoch keine Möglichkeiten, um den Eingriff zu vermeiden. Ihr stehen im Umfeld keine Flächen zur Verfügung, die nicht als seltene Böden ausgewiesen sind. Das Feuerwehrhaus kann auch nicht an einer beliebigen (nicht betroffenen) Stelle des Gemeindegebiets errichtet werden, sondern ist auf einen Standort in Bunderhee angewiesen. Die flächenhafte Ausweisung umfasst einen großräumigen Bereich von etwa 0,8 km², der weite Teile östlich und westlich der *Steinhausstraße* umfasst. Schon heute bestehen mit den vorhandenen baulichen Strukturen Beeinträchtigungen des Bodentyps, es verbleiben jedoch auch „in zweiter Reihe“ weiterhin größere, zusammenhängende Flächen mit diesem Bodentyp. Auch wenn die historisch gewachsene Siedlung im Konflikt mit den Belangen des Bodenschutzes steht, ist es für die Gemeinde keine Option, jedwede notwendige Weiterentwicklung auszuschließen. Der Standort des Feuerwehrhauses wird auf eine erschlossene, räumlich klar umgrenzte Teilfläche begrenzt. In dem Bereich haben im Zuge der Verlegung der das Gebiet querenden unterirdischen Rohrleitung bereits Eingriffe in den Boden und damit auch in dessen Wert hinsichtlich der Archivfunktion stattgefunden. Die Gemeinde gewichtet ihr Entwicklungsziel unter diesen Aspekten (Vorbelastung, Fehlen von Flächenalternativen, räumliche Abgrenzung in Überschneidung mit der Siedlung

5 StraPs Straßenbau Prüfstelle GmbH: Neubau Feuerwehrgerätehaus Bunderhee/Bunde – Bodenschutzkonzept, 27.11.2024

Bunderhee) höher, als die Beeinträchtigungen der Archivfunktion des Bodens in einem etwa 7.070 m² großen Plangebiet.

Die weiteren Funktionen werden im Plangebiet wie folgt bewertet: Lebensraumfunktion mittel (Stufe 3), Naturnähe hoch (Stufe 4), Klimafunktion sehr gering (Stufe 1). Auch wenn der Boden damit ein eher hohes Potential für eine naturnahe Entwicklung aufweist, ist eine solche aufgrund der vorherrschenden landwirtschaftlichen Nutzung in absehbarer Zeit nicht als realistisches Entwicklungsszenario anzunehmen. Die Planung bereitet eine Überformung und damit auch Beeinträchtigungen dieser benannten natürlichen Bodenfunktionen vor.

Auch hier ist zu beachten, dass die Bodenfunktionen bereits durch die Verlegung einer breiten unterirdischen Hochdruckgasleitungstrasse in ihrer Wertigkeit beeinflusst sind.

Genauere Vermeidungs-, Minderungs- und Minimierungsmaßnahmen für Bodeneingriffe können nur auf Ebene der nachgelagerten verbindlichen Bauleitplanung (z. B. Festsetzung einer GRZ) oder sogar nur auf Vorhabenebene (z. B. Baustellen- und Bodenmanagement) sichergestellt werden. Von einem ordnungsgemäßen Handeln aller Beteiligten und der Einhaltung geltender Gesetze, Schutzvorschriften, DIN-Normen usw. wird ausgegangen.

In ihrer Abwägung und unter Gewichtung aller öffentlichen Belange entscheidet sich die Gemeinde für eine Nutzung des Areals und gewichtet die Belange des gemeindlichen 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.

Die negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche und Boden sind in der Abwägung berücksichtigt und werden anteilig in der Ausgleichsberechnung abgegolten.

Für das Gebiet konnte nach den vorliegenden landesweiten Kartierungen das Vorkommen von sulfatsauren Böden nicht ausgeschlossen werden. Die im Zuge der bodenkundlichen Untersuchung vorgenommene Beprobung zeigte jedoch kein Gefahrenpotential für das Plangebiet.⁶

Schutzgut
Wasser

Infolge der Planung sind aufgrund von Bebauung und Versiegelung in der Fläche für den Gemeinbedarf Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts zu erwarten. Diese treten jedoch bei allen Bauvorhaben und damit auch bei z. B. einer Verlagerung des Eingriffs an einen anderen Ort auf. Auf Ebene der parallel erstellten verbindlichen Bauleitplanungen ist zu prüfen, ob Minderungsmaßnahmen festgesetzt werden sollen und mit welchen Maßnahmen ein sicherer Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser sichergestellt werden kann. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans stehen entsprechenden Festsetzungen nicht entgegen.

Schutzgüter
Luft / Klima

Die Änderung des Flächennutzungsplans bereitet den Neubau eines Feuerwehrhauses auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen vor. Jede Form von Bebauung und Versiegelung kann z. B. lokal höhere Lufttemperaturen sowie veränderte Windströme entstehen lassen. Nur auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, d.h. im parallel erstellten Bebauungsplan, können Festsetzungen getroffen werden, um entsprechende Folgen abzumindern. Der Flächennutzungsplan bietet solche Steuerungsmöglichkeiten nicht. Jede planerische Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen kann grundsätzlich negative Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes und auch das Schutzgut Luft nehmen.

Schutzgut
Landschaftsbild

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind durch die Darstellung einer Fläche für den Gemeinbedarf grundsätzlich keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten. Auf Ebene des parallel aufgestellten Bebauungsplans können bei Bedarf Maßnahmen zum Schutz des Landschaftsbildes getroffen werden.

Vermeidung,
Minimierung,
Ausgleich / Ersatz

Entsprechend der Gesetzeslage werden bei der Überplanung landwirtschaftlicher Flächen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen notwendig, sofern auf den nachfolgenden verbindlichen Planungsstufen keine wirksamen Minimierungsmaßnahmen ergriffen werden. Im Vergleich der Bestände vor und nach dem Eingriff ergibt sich – entsprechend der Ergebnisse des Umweltberichts

6 StraPs Straßenbau Prüfstelle GmbH: Neubau Feuerwehrgerätehaus Bunderhee/Bunde – Bodenschutzkonzept, 27.11.2024

- auf Flächennutzungsplanebene ein Wertdefizit von **13.006 Wertpunkten**. Es handelt sich hierbei jedoch um eine Maximalbetrachtung, Maßnahmen zur Eingriffsminimierung werden auf Ebene des parallel erstellten Bebauungsplans geschaffen. Ein erforderlicher Ausgleich wird dann bei Bedarf mit externen Kompensationsflächen geschaffen.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass der Verlust der Archivfunktion des Bodens (siehe Schutzgut Boden) nicht ausgeglichen werden kann⁷, bleibt aber bei ihrer Abwägung, dass das verfolgte Planziel (Errichtung eines Feuerwehrhauses im Sinne des Gemeinwohls) höher als diese verbleibende Beeinträchtigung bewertet wird.

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

Der Änderungsbereich berührt keine überörtlichen Schutzgebiete.

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

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

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

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

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

Die Darstellung von einer Gemeinbedarfsfläche zur Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses 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 Flächennutzungsplan werden keine planungsrechtlichen Vorgaben zur Nutzung erneuerbarer Energien getroffen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann geprüft werden, ob z. B. begünstigende Festsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energie aufgenommen werden sollen.

■ **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)**

Der Änderungsbereich befindet sich nicht innerhalb eines Gebiets zur Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität der Europäischen Union.

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

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

7 Vgl. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): GeoBerichte Nr. 8, 2019; Kapitel 4.3 Böden mit hoher naturgeschichtlicher Bedeutung

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

Mit der Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche werden i. d. R. keine Bauvorhaben vorbereitet, die ein besonderes Risikopotenzial bezüglich schwerer Unfälle oder Katastrophen bergen. Im Umfeld sind keine Betriebe oder Einrichtungen bekannt, von denen erhebliche Gefahren ausgehen können.

3.8 Belange des Klimaschutzes / der Anpassung an den Klimawandel

(§ 1a Abs. 5 BauGB)

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

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

(§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Wirtschaft

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.

Leitungen

Der Änderungsbereich wird im Nordosten von einer unterirdischen Gasleitung gequert. Betreiber ist die EWE Netz GmbH.

Auf Ebene des Flächennutzungsplans ist die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit dem Verlauf der Leitung vereinbar. Detailfragen, wie z.B. einzuhaltende Schutzabstände werden auf Ebene des parallel aufgestellten Bebauungsplans oder im Falle des öffentlichen Vorhabens der Vorhabenplanung geklärt. Der Verlauf der Gasleitung wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Rohstoffwirtschaft

Die Belange der Rohstoffwirtschaft sind nicht berührt.

3.10 Belange des Verkehrs

(§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Erschlossen wird das Areal über die *Steinhausstraße*, die als Landesstraße 16 regionale Bedeutung besitzt und die insgesamt für die Aufnahme auch eines erhöhten Verkehrs geeignet ist. Die derzeitigen Belastungszahlen der Landesstraße sind gering. Die Straße ist im Abschnitt des Planvorhabens geradlinig ausgebaut und so prinzipiell gut einsehbar, was für ein Feuerwehrhaus mit Alarmausfahrten als positiv zu bewerten ist.

Die Regelung der Erschließung ist nicht Teil der vorbereitenden Bauleitplanung und wird auf Ebene des parallel aufgestellten Bebauungsplans geregelt.

3.11 Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes

(§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB)

Militär
Kampfmittel

Die Belange werden nicht berührt.

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

3.12 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte

(§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

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.⁸

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

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

3.13 Belange der Wasserwirtschaft / des Hochwasserschutzes

(§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)

Hochwasser

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

In der Hochwassergefahrenkarte für das Küstengebiet Ems (Stand 31.12.2019, Kartenblatt 12)⁹ ist das Gebiet als hinterdeichs gelegener Bereich ausgewiesen, der in einem Extremfall überflutet werden kann. Die Karte verzeichnet für den Bereich potentielle Wassertiefen von > 4 m für geschützte Bereiche.

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

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

Laut Kartenwerk kann es im Falle des Versagens von Hochwasserschutzreinrichtungen zu potentiellen Wassertiefen von > 4 m kommen. Informationen zu möglichen Fließgeschwindigkeiten im Falle eines Hochwassers liegen nicht vor. Es sind der Gemeinde keine Hochwasserereignisse auf der Fläche bekannt oder in solcher Weise dokumentiert, dass sie für die Bewertung des Risikopotentials der Fläche als Referenz herangezogen werden können.

- III. Schutz vor Meeresüberflutungen
III.1 (Z) Der Raum, der für eine aus wasserwirtschaftlicher Sicht später notwendig werdende, rechtlich mögliche Verstärkung von technischen Anlagen zum Schutz vor Meeresüberflutungen

8 Feuerwehrbedarfsplan für die Gemeinde Bunde 2016, S. 106

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

erforderlich sein wird, ist binnenseitig von entgegenstehenden Nutzungen und Funktionen freizuhalten.

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

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

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

Die hinterdeichs gelegene Planung eines Feuerwehrstandorts stellt keine raumbedeutsame Planung oder Maßnahme dar, so dass die übrigen Anforderungen des Raumordnungsplanes von dem Vorhaben nicht berührt werden.

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

Gewässer

Im Änderungsbereich befinden sich keine Gräben oder andere Gewässer.

Südlich des Änderungsbereichs liegt mit dem *Großsoltborger Sieltief* ein Gewässer II. Ordnung. Das Gewässer liegt außerhalb des Änderungsbereichs und ist nicht von der Planung betroffen.

Oberflächen-
entwässerung

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

3.14 Belange von Flüchtlingen / von Asylsuchenden

(§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB)

Die Belange werden nicht berührt.

3.15 Belange der Versorgung mit Grünflächen / Freiflächen

(§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB)

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

Aufgrund der geringen Größe des Änderungsbereichs sowie der angrenzenden weitläufigen Freiflächen ist jedoch davon auszugehen, dass weiterhin ausreichend Grün- und Freiflächen zur Verfügung stehen.

4 Inhalte der Planänderung

Mit der 37. Änderung des Flächennutzungsplans werden entsprechend den städtebaulichen Zielen und den vorgenommenen Abwägungen der Gemeinde nachfolgende Darstellungen getroffen (siehe auch Abb. 4):

- Es wird eine **Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“** dargestellt

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

Nachrichtliche Übernahmen

Der **Verlauf einer unterirdischen Gasleitung** wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Hinweise

Es gelten das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist und die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

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

Altlasten – Im 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.

5 Städtebauliche Übersichtsdaten / Verfahren

Städtebauliche Übersichtsdaten

Größe des Änderungsbereichs gesamt, gerundet	6.870 m²
Gemeinbedarfsfläche	6.870 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 des Planes	§ 3 Abs. 2 BauGB
	Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 2 BauGB
	Feststellungsbeschluss	

Im Auftrag ausgearbeitet von:

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