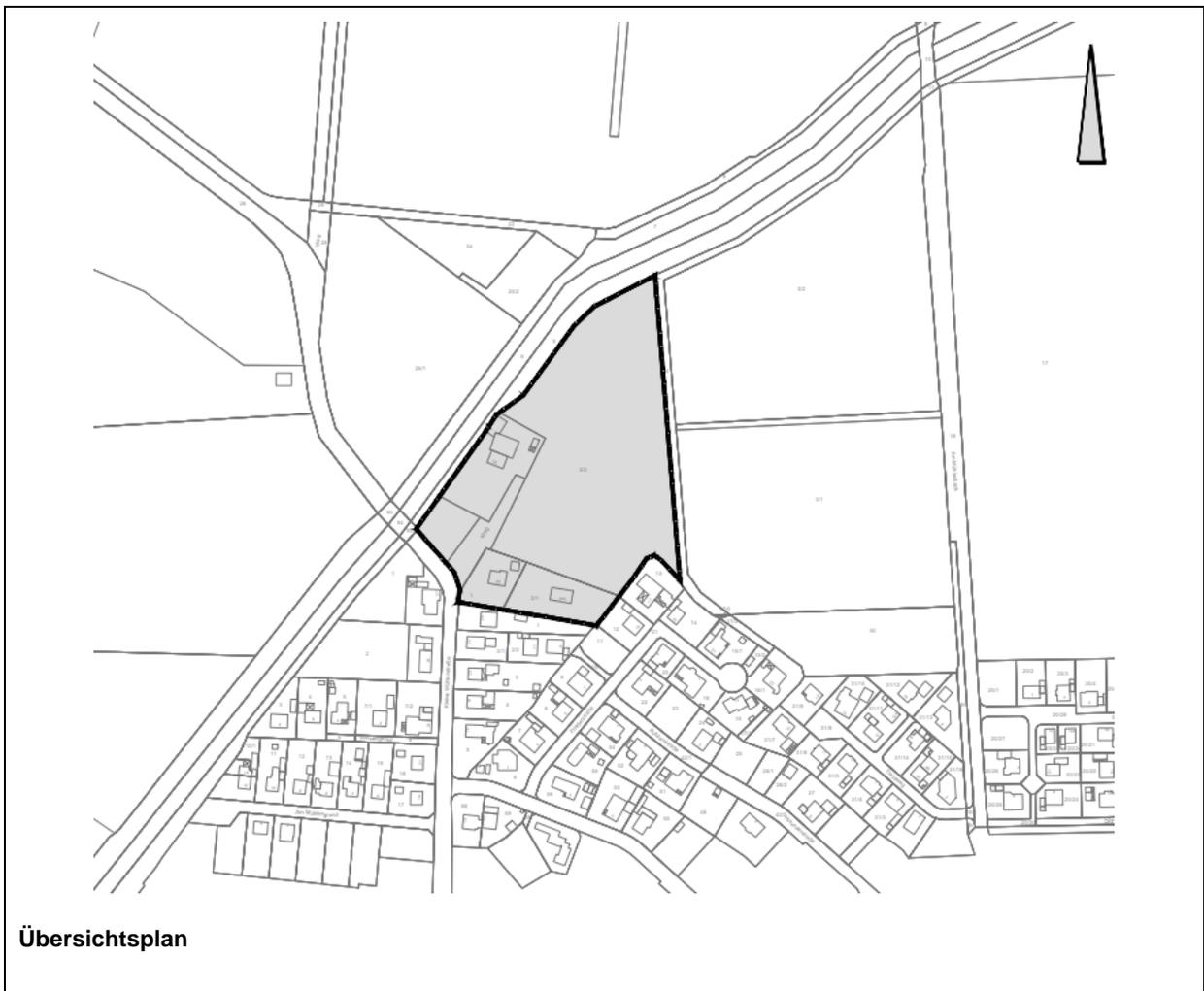


# Gemeinde Apen

Landkreis Ammerland

## Bebauungsplan Nr. 139

„Südlich der Großen Norderbäke“



Juni 2021

Begründung mit Umweltbericht

Endfassung

Escherweg 1  
26121 Oldenburg  
Postfach 3867  
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0  
Telefax 0441 97174 -73  
E-Mail [info@nwp-ol.de](mailto:info@nwp-ol.de)  
Internet [www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)

**NWP** Planungsgesellschaft mbH  
Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung



## Inhaltsverzeichnis

<b>TEIL I: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....</b>	<b>1</b>
<b>1. EINLEITUNG.....</b>	<b>1</b>
1.1 Planungsanlass .....	1
1.2 Rechtsgrundlagen .....	1
1.3 Geltungsbereich der Planung .....	1
1.4 Planungsrahmenbedingungen .....	1
1.4.1 Landesraumordnungsprogramm.....	1
1.4.2 Regionales Raumordnungsprogramm .....	2
1.4.3 Flächennutzungsplan.....	2
1.5.4 Bebauungsplan.....	3
<b>2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG .....</b>	<b>4</b>
<b>3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG .....</b>	<b>5</b>
3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren .....	5
3.1.1 Frühzeitiges Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB.....	5
3.1.2 Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB.....	7
3.1.3 Wiederholung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB .....	11
3.2 Relevante Abwägungsbelange .....	11
3.2.1 Belange der Raumordnung.....	12
3.2.2 Belange der verkehrlichen Erschließung.....	13
3.2.3 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse .....	14
3.2.4 Belange der sozialen Infrastruktur .....	15
3.2.5 Belange von Natur und Landschaft.....	15
3.2.6 Belange des Bodenschutzes .....	16
3.2.7 Belange des Wasserschutzes und der Oberflächenentwässerung.....	16
3.2.8 Deichschutzzone .....	17
3.2.9 Belange des Denkmalschutzes.....	18
3.2.10 Belange der Gefahrenabwehr.....	18
<b>4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES.....</b>	<b>18</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	18
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	18
4.3 Anzahl der Wohneinheiten.....	19
4.4 Bauweise.....	19
4.5 Nicht überbaubare Flächen.....	19
4.6 Straßenverkehrsfläche.....	19
4.7 Grünordnerische Maßnahmen .....	19
<b>5. ERGÄNZENDE ANGABEN.....</b>	<b>20</b>
5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten .....	20
5.2 Ver- und Entsorgung.....	21
5.3 Daten zum Verfahrensablauf .....	21
<b>TEIL II: UMWELTBERICHT .....</b>	<b>23</b>
<b>1. EINLEITUNG.....</b>	<b>23</b>
1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes .....	23
1.2 Ziele des Umweltschutzes .....	23
1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes.....	27
1.3.1 Artenschutzrechtlich relevante Arten im Plangebiet .....	29

1.3.2	Prüfung der Verbotsbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG.....	30
1.3.3	Artenschutzrechtliches Fazit .....	30
<b>2.</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELT- AUSWIRKUNGEN .....</b>	<b>31</b>
2.1	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario) .....	31
2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	31
2.1.2	Fläche und Boden.....	32
2.1.3	Wasser .....	33
2.1.4	Klima und Luft.....	34
2.1.5	Landschaft.....	34
2.1.6	Mensch.....	34
2.1.7	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	35
2.1.8	Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern .....	35
2.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	36
2.2.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	36
2.2.2	Auswirkungen auf Fläche und Boden.....	37
2.2.3	Auswirkungen auf Wasser .....	37
2.2.4	Auswirkungen auf Klima und Luft.....	37
2.2.5	Auswirkungen auf die Landschaft .....	37
2.2.6	Auswirkungen auf den Menschen .....	38
2.2.7	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter.....	38
2.2.8	Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern .....	38
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen sowie Überwachungsmaßnahmen .....	38
2.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen .....	38
2.3.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen .....	39
2.4	Geplante Maßnahmen zur Überwachung .....	41
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	42
2.6	Schwere Unfälle und Katastrophen.....	42
<b>3.</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN .....</b>	<b>42</b>
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten .....	42
3.2	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	43
3.3	Referenzliste der herangezogenen Quellen .....	44
<b>ANHANG ZUM UMWELTBERICHT.....</b>		<b>45</b>

## Anhang

- Bestand Natur und Landschaft
- Restriktionsplan
- Bebauungsplankonzept (Städtebaulicher Entwurf)
- Landwirtschaftskammer Niedersachsen (2019): Immissionsschutzgutachten, Oldenburg, Stand: 07.03.2019
- Thalen Consult: BP 139 Erschließung südlich der Großen Norderbäke. Entwässerungskonzept zum B-Plan (Vorplanung). Erläuterungsbericht. Proj. Nr. 11471. 28.05.2021. Neuenburg

## **TEIL I: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **1. EINLEITUNG**

#### **1.1 Planungsanlass**

Die Gemeinde Apen beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 139 „Südlich der Großen Norderbäke“ aufzustellen, um ein Wohngebiet am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils Apen planungsrechtlich vorzubereiten und damit der Nachfrage nach Wohnraum nachzukommen.

#### **1.2 Rechtsgrundlagen**

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 139 sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

#### **1.3 Geltungsbereich der Planung**

Das Plangebiet liegt am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils Apen. Der Geltungsbereich wird im Norden und Nordwesten durch das Fließgewässer Große Norderbäke, im Süden durch ein Wohngebiet und die Straße „Kleine Mühlenstraße“ sowie im Osten durch eine Wallhecke und landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt. Im Plangebiet selber finden sich am südlichen und westlichen Rand einzelne Wohngrundstücke, teilweise mit Hausgärten mit Großbäumen. Am nordwestlichen Rand verläuft ein Graben. In der südöstlichen Ecke des Plangebietes sind Gehölzstrukturen vorhanden. Zentral im Plangebiet befindet sich eine Feldhecke. Ansonsten besteht das Plangebiet aus Intensivgrünland.

In südlicher Richtung schließen Wohngebiete an das Plangebiet an. Die Flächen östlich des Plangebietes und nordwestlich des Fließgewässers werden landwirtschaftlich bzw. als Intensivgrünland genutzt. Zudem wird der Bereich über zahlreiche Wallhecken strukturiert.

#### **1.4 Planungsrahmenbedingungen**

##### **1.4.1 Landesraumordnungsprogramm**

Das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) mit Rechtskraft vom 17. Februar 2017) beinhaltet für das Plangebiet keine Darstellung. Es stellt in der weiteren Umgebung des Plangebietes eine Haupteisenbahnstrecke sowie linienförmige Strukturen des Biotopverbunds dar. Zudem formuliert es Ziele und Grundsätze für die Siedlungsentwicklung in Niedersachsen. So sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Siedlungsstrukturen sowie siedlungsnahe Freiräume erhalten und weiterentwickelt werden (Kap. 2.1 01). Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demographischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden (Kap. 2.1 04).

### 1.4.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Der Landkreis Ammerland hat 2017 seine allgemeinen Planungsabsichten gemäß § 3 Abs. 1 des Niedersächsischen Raumordnungsgesetzes bekannt gemacht. Durch die Bekanntmachung behält das Regionale Raumordnungsprogramm 1996 für die Dauer der Neuaufstellung seine Gültigkeit. In dem Regionalen Raumordnungsprogramm 1996 für den Landkreis Ammerland ist Apen als Grundzentrum mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sowie als Standort der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung dargestellt. Im östlichen und westlichen Bereich der Gemeinde sind aufgrund des hohen, natürlichen und standortgebunden landwirtschaftlichen Ertragspotenzials Vorsorgegebiete für die Landwirtschaft gelegen. Das Plangebiet liegt zudem in einem Vorsorgegebiet Erholung und in einem Vorsorgegebiet Natur und Landschaft. Im Randbereich der Großen Norderbäke sind Gebiete zur Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushaltes (linienhafte Darstellung) ausgewiesen.

In den ländlichen Räumen im Landkreis Ammerland, zu der auch die Gemeinde Apen zählt, sind insbesondere Maßnahmen, die der Gemeinde eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die besonderen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen, vorrangig durchzuführen (C1.3 01).

### 1.4.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Apen aus dem Jahr 2017 ist das Plangebiet als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Westlich des Plangebietes ist die Große Norderbäke als Gewässer der I. Ordnung samt den Deichflächen dargestellt. Südlich des Plangebietes grenzen Wohnbauflächen an.

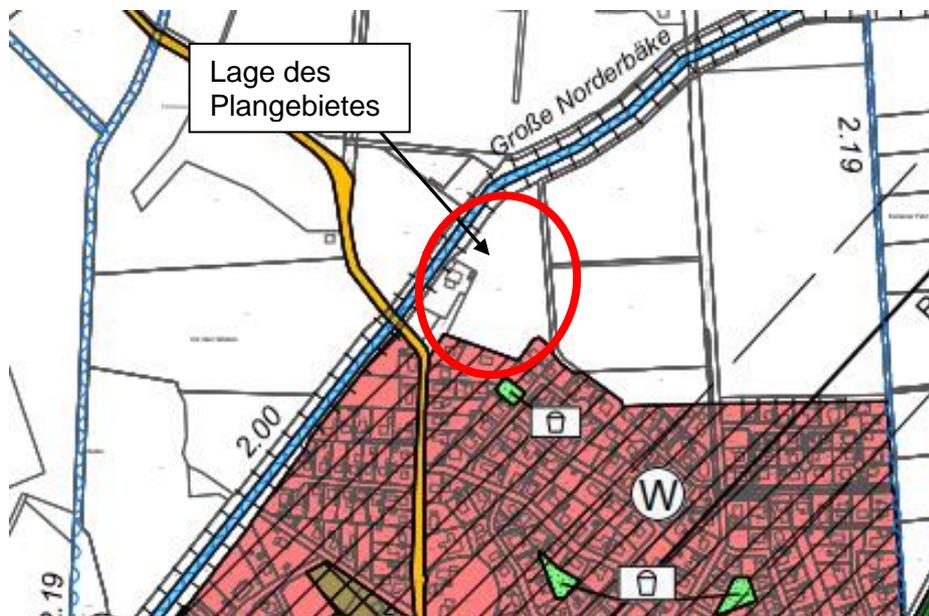


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2017 der Gemeinde Apen

Der Flächennutzungsplan 2017 soll im Parallelverfahren zur vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung geändert werden. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst etwa 7,9 ha. Damit sollen weitere Entwicklungsflächen gesichert werden.

#### 1.5.4 Bebauungsplan

Das Plangebiet ist derzeit dem Außenbereich der Gemeinde Apen zugeordnet. Es existiert daher kein rechtskräftiger Bebauungsplan. In der näheren Umgebung des Plangebietes gelten die Bebauungspläne Nr. 5A, 33, 43 und 89.

➤ Bebauungsplan Nr. 5A

Im Südwesten grenzt der Bebauungsplan Nr. 5A aus dem Jahr 1963 an das Plangebiet. Dieser setzt ein reines Wohngebiet mit einem zulässigen Vollgeschoss, einer Grundflächenzahl von 0,2 und einer Geschossflächenzahl von 0,3 fest. Über das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 5A kann die verkehrliche Anbindung des vorliegenden Plangebietes erfolgen.

➤ Bebauungsplan Nr. 33 „Apen-Nord“

Im Süden grenzt der Bebauungsplan Nr. 33 „Apen-Nord“ aus dem Jahr 1979 an. Dieser setzt im westlichen relevanten Bereich ein allgemeines Wohngebiet fest. Beschränkt wurde die Bebauung auf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 bei maximal 2 Vollgeschossen in einer offenen Bauweise. Im östlichen Bereich ist bei gleichem Maß der baulichen Nutzung ein Mischgebiet festgesetzt.

➤ Bebauungsplan Nr. 43 „Apen-Nord“ (Erweiterung)

Im südöstlichen Bereich grenzt der Bebauungsplan Nr. 43 „Apen-Nord“ (Erweiterung) an das Plangebiet an. Dieser Bebauungsplan grenzt zudem an den Bebauungsplan Nr. 33 „Apen-Nord“ an und stellt eine Abrundung des Baugebietes Apen-Nord dar. Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 43 ist ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 bei maximal 2 Vollgeschossen in einer offenen Bauweise.

➤ Bebauungsplan Nr. 89

Der Bebauungsplan Nr. 89 von 1989 setzt ein allgemeines Wohngebiet mit einem zulässigen Vollgeschoss, einer Grundflächenzahl von 0,3, eine Firsthöhe von 9,0 m und einer abweichenden Bauweise fest. In der abweichenden Bauweise gilt eine Längenbegrenzung von 18,00 m für Hauptgebäude. Zudem sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Kompensationsfläche für den Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft liegt nordwestlich des Plangebietes innerhalb des Geltungsbereiches der im Parallelverfahren aufgestellten Flächennutzungsplanänderung.

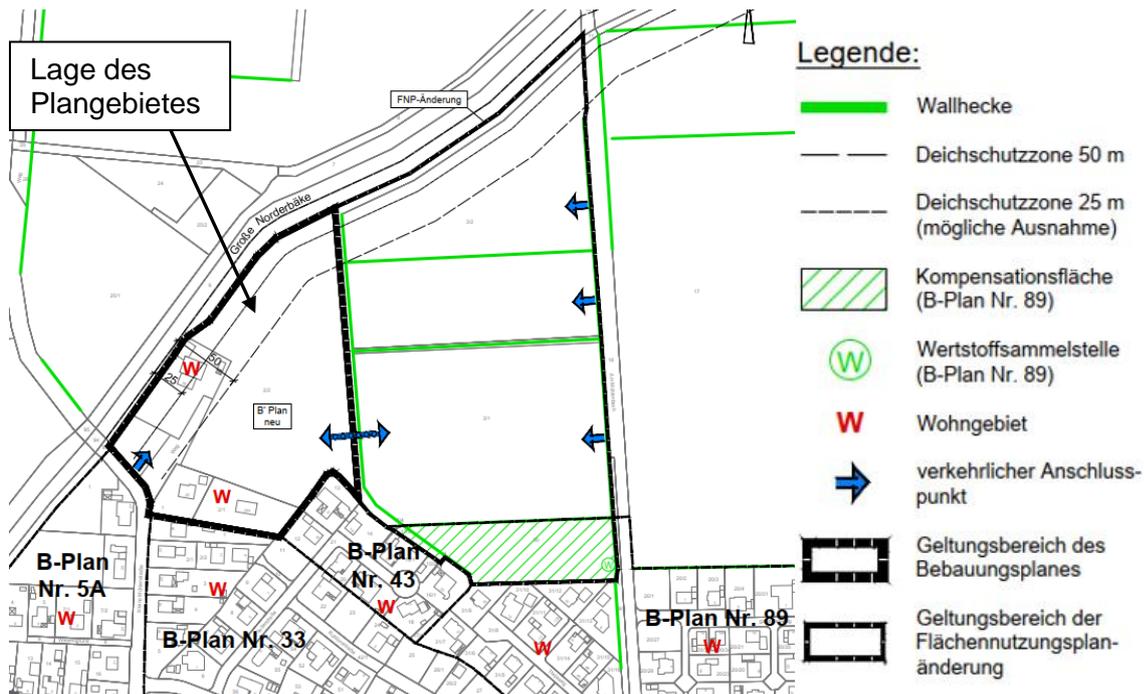


Abbildung 2: Übersicht über die Bebauungspläne (gekennzeichnet mit Nummerierung) (Quelle: Landkreis Ammerland)

## 2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Gemeinde Apen beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 139, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohngebietes am nördlichen Siedlungsrand der Gemeinde zu schaffen. Ziel der Planung ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes mit Regelungen zur verkehrlichen Erschließung sowie zu Grünordnungs- und Rückhaltmaßnahmen. Das Baugebiet soll die südlich liegende Einfamilienhausstruktur im Norden fortführen. Ferner soll die Deichschutzzone des Fließgewässers Große Norderbäke berücksichtigt werden.

Zur Umsetzung der Ziele und als Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan wurde im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ein städtebaulicher Entwurf erarbeitet. Dieser stellt die Grundlage für den Bebauungsplan und folgende Inhalte dar:

- **Baugrundstücke:** Im Plangebiet können etwa 21 Baugrundstücke entstehen, die zwischen 540 m<sup>2</sup> und 797 m<sup>2</sup> groß sind. Der Entwurf umfasst zudem die bestehenden Wohngrundstücke mit Einzelhausbebauung im nordwestlichen und südlichen Bereich des Geltungsbereiches.
- **Erschließung:** Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über einen Abzweig von der Gemeindestraße „Kleine Mühlenstraße“ und verläuft zentral durch das Wohngebiet. Nach Norden hin besteht ein Wendehammer mit 20 m Durchmesser. Nach Süden hin werden die Grundstücke über zwei Stichstraßen erschlossen. Die Planstraße verläuft bis an die östliche Grenze des Geltungsbereiches. Hier kann künftig ein weiteres Wohngebiet angeschlossen werden.
- **Grün- und Wasserfläche:** Die Deichschutzzone umfasst den südöstlich des Fließgewässers liegenden Bereich mit Ausnahme des bereits im Plangebiet bestehenden Wohngebäudes. Dieses soll in seinem Bestand gesichert werden. Weiterhin ist ein Regenrückhaltebecken mit Räumstreifen zur Entwässerung des Plangebietes vorgesehen, das östlich der Baugrundstücke liegt.

Die Gemeinde Apen reagiert mit der vorliegenden Planung auf den anhaltenden Wohnraumbedarf in der Gemeinde. Es ist eine intensive Neubautätigkeit nötig, um die Nachfrage nach Wohnraum zu decken und Rückgänge im Bestand auszugleichen. Das Wohnraumversorgungskonzept dient als Entscheidungsbasis für die handelnden Akteure im Bereich der Wohnungsmarktentwicklung und damit auch für das vorliegende Bebauungsplanverfahren. Durch die vorliegende Planung können etwa 21 neue Baugrundstücke in kurz- bis mittelfristiger Perspektive vermarktet werden. Das Plangebiet kann an die bereits bestehende Verkehrsinfrastruktur angebunden werden. Die Entfernung zum Gemeindezentrum beträgt Luftlinie etwa 550 m, sodass die Gemeinde Apen den Standort der vorliegenden Planung für geeignet hält, um ein neues Wohngebiet zu realisieren. Ferner trägt die Planung auch zur Arrondierung des Siedlungsrandes im Norden der Gemeinde bei. Die Große Norderbäke bildet einen natürlichen Siedlungsrand zwischen Wohngebieten und offener Landschaft.

In einem Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan 2017 geändert. Die 20. Änderung soll einen bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Bereich als Wohnbaufläche darstellen. Die Änderung umfasst einen etwa 7,9 ha großen Bereich. Die vorliegende Planung soll für den westlichen Teilbereich der Flächennutzungsplanänderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes schaffen und stellt damit den ersten Abschnitt der städtebaulichen Entwicklung dar. Die Entwicklung des östlichen Teilbereiches erfolgt in einem separaten Bebauungsplanverfahren.

### **3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG**

#### **3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

##### **3.1.1 Frühzeitiges Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB**

Die Gemeinde Apen beteiligt die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und unterrichtet diese frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentliche unterscheidende Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung. Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist eine private Stellungnahme eingegangen. Es werden Bedenken gegenüber der Oberflächenentwässerung geäußert. Im Rahmen der Planung wurde ein Entwässerungskonzept erstellt. Die Ergebnisse zeigen, dass eine schadlose Entwässerung gewährleistet werden kann. Die Ergebnisse werden in der Begründung dargelegt.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurden wie nachfolgend aufgeführt in der Planung berücksichtigt.

Der Landkreis Ammerland sowie der Leda-Jümme-Verband weisen auf Einhaltung von § 16 des Niedersächsischen Deichgesetzes (NDG) sowie die einzuhaltenden Abstände baulicher Anlagen hin. Der Bebauungsplan berücksichtigt, dass an die Plangebietsgrenze das Fließge-

wässer „Große Norderbäke“ grenzt und weist eine 25 m tiefe Deichschutzzone aus. Die Gemeinde Apen sieht die Beantragung einer Ausnahmegenehmigung für die Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb der 50 m breiten Deichschutzzone vor. Südlich des Plangebietes besteht bereits ein Wohngebiet, welches in einem Abstand von 25 m vom Deich aus realisiert wurde. Der Gemeinde sind keine Konflikte diesbezüglich bekannt. Ziel der Planung ist die Einhaltung der 25 m breiten Schutzzone. Daher wird im Bereich des Bestandsgebäudes der betroffene Abschnitt, der sich derzeit innerhalb der 25 m-Zone befindet, als nicht überbaubare Fläche in gleicher Tiefe festgesetzt. Zusätzlich wird geregelt, dass in diesem Bereich keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen. Für das Bestandsgebäude wird die Zulässigkeit über eine temporäre Festsetzung geregelt; es genießt zudem Bestandsschutz. *(Anm.: Das Abwägungsergebnis hat sich im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB geändert)*

Der Landkreis Ammerland gibt Hinweise zur Dimensionierung der Straßenverkehrsflächen und die Müllentsorgung. Der Hinweis zur Müllentsorgung wird für die Umsetzungsebene sowie die Erschließungsplanung zur Kenntnis genommen. Die Straßen sind aus Sicht der Gemeinde Apen ausreichend dimensioniert und auch für Müllfahrzeuge befahrbar. Dies zeigt die Erfahrung auch mit schmaleren Straßen im Gemeindegebiet. Der Anregung, den Wendehammer auf 22 m zu verbreitern wird gefolgt.

Der Landkreis Ammerland bittet um Überarbeitung der textlichen Festsetzung zu der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten. Der Hinweis wird beachtet. Die textliche Festsetzung wird angepasst.

Weitere Hinweise des Landkreises Ammerland betreffen die Lage des Plangebietes in einem Hochwasser-Risikogebiet, die Berücksichtigung von raumordnerischen Zielen und Grundsätzen, Lärmimmissionen durch den Verkehr sowie den Denkmalschutz. Die Hinweise werden in den Planungsunterlagen ausgeführt.

Der Landkreis Ammerland und die Landwirtschaftskammer Niedersachsen führen Hinweise zur Geruchsbelastung im Plangebiet auf. Die Werte werden eingehalten, wie in der Begründung dargelegt. Die Beteiligten weisen zudem darauf hin, dass die Angaben zur Kompensation noch zu ergänzen sind. Die Lage der Kompensationsflächen sowie die umzusetzenden Maßnahmen werden im weiteren Verfahren geklärt. Die Belange der Landwirtschaft werden berücksichtigt.

Der Landkreis Ammerland und die Ammerländer Wasseracht weisen darauf hin, dass ein Entwässerungskonzept zu erstellen ist und die Oberflächenentwässerung sichergestellt werden muss. Die Ammerländer Wasseracht verweist zudem auf satzungsrechtliche Bestimmungen. Es werden Bedenken gegenüber einer Aufweitung des Verbandsgewässers III. Ordnung und zur Verrohrung des Verbandsgewässers geäußert. Es sind die satzungsrechtlich geforderten Abstände zu Verbandsgewässern einzuhalten, in denen bauliche Anlagen u.ä. unzulässig sind. Im Rahmen der Planung wurde ein Konzept erstellt. Die Ergebnisse sind in der Begründung dargelegt: Dieses sieht vor, dass ein Rückhalteraum für die Entwässerung an das Gewässer III. Ordnung Nr. 2.19.08 angeordnet wird. Dazu wird das Verbandsgewässer ab Einleitstelle Fliederstraße bis zum geplanten Drosselbauwerk als Verbandsgewässer aufgehoben und der Gemeinde Apen übergeben. Die Kanalisation wird in den Verkehrsflächen verlegt. Das im Bebauungsplan festgesetzte Regenrückhaltebecken ist ausreichend dimensioniert. Der Graben wird aufgeweitet, sodass das Querprofil für ein 3-jähriges Regenergeignis ausreicht. Der Graben aus Einleitung Fliederstraße kann als Reserve genutzt werden und sollte entsprechend gepflegt werden. Der Graben wird als Verbandsgewässer aufgehoben und der Gemeinde Apen übergeben, sodass die satzungsrechtlichen Bestimmungen unbeachtlich sind. Nichtsdestotrotz soll eine Reinigung des Grabens möglich sein. Daher wird westlich des

Grabens im allgemeinen Wohngebiet ein 5 m breiter Streifen als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen festgesetzt. Die Planzeichnung wird angepasst. Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wird bestimmt, dass die vorhandene Bebauung innerhalb der 25 m breiten Deichschutzzone nur in dem Zeitraum zulässig ist, solange eine Ausnahmeregelung gemäß § 16 Abs. 2 NDG durch die Deichbehörde gilt. Die bestehende Verrohrung des Verbandsgewässers wird aufgehoben. Bei Realisierung der Planstraße ist eine Verrohrung erforderlich, um einen Anschluss an die östlich liegende Fläche gewährleisten zu können. Es wird darauf hingewiesen, dass der Graben in Gemeindeeigentum übergeht.

Die Ergebnisse des Konzepts werden in die Planungsunterlagen eingearbeitet. Zudem wird in der Planung berücksichtigt, dass entlang des Grabens die Gewässerunterhaltung möglich sein muss. Eine Abstimmung mit der Ammerländer Wasseracht und der unteren Wasserbehörde erfolgt rechtzeitig vor Baubeginn. Die Planzeichnung wird entsprechend angepasst.

Der Landkreis Ammerland und das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege weisen auf ein Denkmal im Plangebiet hin, reichen aber keine Bedenken ein.

Die EWE Wasser GmbH weist darauf hin, dass aufgrund der geringen Anschlusstiefe am Anschlusschacht in der "Kleinen Mühlenstraße" eventuell ein Pumpwerk erforderlich ist. Die Realisierung eines Pumpwerkes kann innerhalb der als öffentliche Grünflächen bzw. Verkehrsflächen festgesetzten Flächen realisiert werden.

Der OOVV gibt Hinweise zum Anschluss des Plangebietes an das Versorgungsnetz, die Löschwasserversorgung und den Brandschutz, die zur Kenntnis genommen werden.

Der Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen gibt Hinweise zur Einbindung des Plangebietes in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs, die beachtet werden.

Vodafone Kabel Deutschland GmbH gibt Hinweise zu Leitungen und Anlagen, die zur Kenntnis genommen werden.

### **3.1.2 Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurden wie nachfolgend aufgeführt in der Planung berücksichtigt.

#### Landkreis Ammerland

Der Landkreis weist auf einen formellen Fehler im Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und auf das Urteil des OVG Nordrhein-Westfalen vom 18.01.2019 - 7D49/17.NE hin. Die Hinweise zu der öffentlichen Auslegung werden beachtet. Die öffentliche Auslegung wird wiederholt. In diesem Zusammenhang wurden die aufgrund der Stellungnahmen erforderlichen Änderungen bereits berücksichtigt und der Entwurf entsprechend geändert.

Die untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass die Wasserschutzzone in der Planzeichnung nicht 25 m vom Deichfuß aus vermessen wurde. Die Hinweise zur Deichschutzzone werden zur Kenntnis genommen. In einem Abstimmungsgespräch mit dem Landkreis Ammerland, der Gemeinde Apen, dem Leda-Jümme-Verband und dem Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz wurde sich darauf verständigt, dass eine Reduzierung der Bauflächen zur Berücksichtigung der Deichschutzzone an dieser Stelle nicht erforderlich ist. Maßgabe dafür ist jedoch der eine durchgängige Schutzzone zum Deich. Daher ist die Maßnahmenfläche M2 im Bereich des Bestandsgebäudes zu ergänzen. Dieses erfordert

den Abbruch des Bestandsgebäudes, welches im Bereich der Maßnahmenfläche M2 steht. Die Entwurfsunterlagen werden entsprechend angepasst.

Die untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass die erforderliche Kompensationsmaßnahme noch nachzuweisen ist. Die Kompensationsmaßnahme wird zum Satzungsbeschluss ergänzt. Für die Kompensation der beeinträchtigten Wallhecke ist noch ein Vertrag mit dem Landkreis Ammerland zu schließen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Dass dem Bebauungsplan keine raumordnerischen Bedenken, keine Bedenken aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sowie keine Bedenken aus straßenrechtlicher und verkehrsbehördlicher Sicht entgegenstehen, wird zur Kenntnis genommen.

Aus denkmalrechtlicher Sicht wird ausgeführt, dass der allgemeine Hinweis in Bezug auf archäologische Bodenfunde nicht ausreichend ist. Es wird folgender Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen: „Erdarbeiten im Bereich des ehemaligen Mühlenstandortes bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein. Die Festlegung des betreffenden Bereichs ist mit dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.“

Die untere Abfallbehörde weist darauf hin, dass Aufstellorte für Mülltonnen einzuplanen sind. Der Hinweis zur Müllentsorgung wird für die Erschließungsplanung zur Kenntnis genommen. Auf Umsetzungsebene erfolgt im Zusammenhang mit der Realisierung der einzelnen Baugrundstücke die genaue Planung, wo Mülltonnen aufgestellt werden sollen.

Aus bauaufsichtlicher Sicht wird auf die dort registrierten Bodenfunde verwiesen, was beachtet wird.

Der Landkreis empfiehlt die Verlängerung der Stichstraße in Richtung des Gebäudes mit der Hausnummer 26a. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Gebäude mit der Hausnummer 26a wird über die Kleine Mühlenstraße erschlossen. Die Grundstücksnutzung ist auf die Erschließung ausgerichtet; sodass die Stichstraße nicht verlängert wird.

Es sollte darauf hingewiesen werden, dass die privaten Grünflächen (M3) nicht zur Berechnung der Grundflächenzahl herangezogen werden können, um Probleme (vgl. Bebauungsplan Nr. 123 A) zu vermeiden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Private Grünflächen werden gemäß § 19 BauNVO nicht in die Berechnung von Grundflächenzahlen einbezogen.

Bei der textlichen Festsetzung Nr. 1 kann Satz 1 aus Gründen der Übersichtlichkeit entfallen, da es sich hier um eine Wiederholung des Zulässigkeitskataloges handelt. Der Hinweis wird beachtet; die Festsetzung wird angepasst.

Der Landkreis weist darauf hin, dass die Festsetzung Nr. 2 zur Begrenzung der Wohneinheiten weiterhin unklar ist, insb. in Bezug auf Doppelhäuser auf geteilten und nicht geteilten Grundstücken. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist planerischer Wille, dass sowohl Einzelhäuser und Doppelhaushälften nur mit einer Wohneinheit realisiert werden können. Es können auch Doppelhäuser auf nicht geteilten Grundstücken entstehen, wenn diese über einen eigenen Eingang und eine Brandschutzmauer verfügen und von außen erkennbar als Doppelhaus wahrzunehmen sind (dazu auch Urteil vom 24. Februar 2000 -4C12.98- vom BVerwG). Pro Doppelhaushälfte ist eine Wohneinheit zulässig. Damit ist die Festsetzung hinreichend bestimmt. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Der Landkreis bittet um Anpassung der Festsetzung Nr. 4 in Bezug auf die Begrifflichkeit Firsthöhe. Der Hinweis wird beachtet; die Festsetzung wird angepasst.

Bei der textlichen Festsetzung Nr. 7 (2.) fehlt die Darstellung, welche Kompensationsmaßnahmen durchzuführen sind. Der Hinweis ist richtig, eine Konkretisierung der Maßnahmen wird zum Satzungsbeschluss erarbeitet.

### Ammerländer Wasseracht

Die Ammerländer Wasseracht gibt Hinweise zu bereits eingereichten Stellungnahmen und Abstimmungsprozessen, die zur Kenntnis genommen werden.

Die Ammerländer Wasseracht bittet um Aufnahme der Ergebnisse der Stellungnahme aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren in das Kapitel 3.1.1. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Inhalte der Stellungnahme der Ammerländer Wasseracht finden sich auf S. 6 der Begründung (6. Absatz) wieder. Die Begründung wird um detailliertere Hinweise der Ammerländer Wasseracht ergänzt.

Die Ammerländer Wasseracht gibt Hinweise zur Gewässerstruktur der Verbandsgewässer sowie zur bestehenden Entwässerung. Die Hinweise zur Gewässerstruktur, zur Entwässerung und zum Entwässerungskonzept werden zur Kenntnis genommen.

Seitens der Ammerländer Wasseracht bestehen keine Bedenken zum Entwässerungskonzept, sofern die folgenden Inhalte angepasst werden:

- Grunderwerb des Verbandsgewässers durch die Gemeinde Apen
- Dimensionierung des Rohrdurchlasses zum Anschluss des Verbandsgewässers an den Aper Hauptpumpgraben
- Max. zulässige Drosselabflussmenge und Dimensionierung der Drosselöffnung
- Umsetzung der Böschungssicherung / Böschungsbefestigung
- Realisierung der Maßnahmen parallel zur Erschließung des Baugebietes
- Anzeige der Fertigstellung der umgesetzten Entwässerungsplanung bei der Ammerländer Wasseracht

Die Hinweise werden beachtet. Für den erforderlichen Grunderwerb für die Entwässerungsplanung wurde ein Vorvertrag mit den bisherigen Eigentümern geschlossen. Ein notarieller Kaufvertrag ist in Anbahnung. Somit wird die Umsetzung der Entwässerungsplanung gesichert. Im Grundsatz weist das Entwässerungskonzept nach, dass eine schadlose Oberflächenentwässerung im Plangebiet umgesetzt werden kann. Die Anmerkungen hinsichtlich der detaillierten Ausgestaltung der Konzeption werden vor Antragstellung beachtet und das Konzept angepasst.

Die Ammerländer Wasseracht weist auf die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen hin, was für die Genehmigungsebene beachtet wird.

### EWE Wasser GmbH (stellvertretend: Sweco)

Es wird auf die Stellungnahme des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens hingewiesen. Der Hinweis zur Stellungnahme vom 12.11.2020 wird zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich des Anschlusses des Plangebietes an das Kanalsystem liegen keine Bedenken vor. Der Hinweis, dass es bei Anschluss von weiteren Gebieten zu Problemen kommen kann, wird für die anschließenden Planungen berücksichtigt. Im Zuge der weiteren Planung ist ein Pumpwerk zu berücksichtigen. Das Pumpwerk soll in Abstimmung mit dem Entwässerungskonzept innerhalb der öffentlichen Flächen liegen. Eine zeichnerische Darstellung ist daher nicht erforderlich. Die Begründung wurde bereits um einen Hinweis ergänzt.

### EWE Netz GmbH

Der Leitungsträger weist auf bestehende Anlagen und Leitungen im Plangebiet hin. Der Hinweis wird beachtet. Durch das Plangebiet verlaufen Strom- und Gasleitungen. Diese können in Abstimmung mit der EWE Netz GmbH und im Zuge der Neuerschließung des Plangebietes

verlegt werden (s. ergänzende Stellungnahme der EWE Netz GmbH). Insofern stehen die Belange der Planung nicht entgegen und das Plangebiet kann an Versorgungsinfrastrukturen des Leitungsträgers angeschlossen werden.

Der Leitungsträger gibt Hinweise zur Erschließungsplanung. Die Hinweise werden für die Erschließungsplanung beachtet. Die öffentlichen Flächen sind für Erschließungsmaßnahmen ausreichend dimensioniert.

#### EWE Netz GmbH (nachträglich)

Der Leitungsträger weist darauf hin, dass bestehende Leitungen verlegt werden können, ggf. unter Berücksichtigung einer möglichen städtebaulichen Entwicklung im Osten des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 139. Der Hinweis wird beachtet (s.o.).

Der Leitungsträger gibt Hinweise zur Erschließungsplanung. Die Hinweise werden für die Erschließungsplanung beachtet.

#### Staatliches Gewerbeaufsichtsamt

Die Behörde hat keine Einwände hervorzubringen, was zur Kenntnis genommen wird.

#### Leda-Jümme-Verband

Der Verband weist darauf hin, dass in der Planzeichnung die Deichschutzzone nicht korrekt eingezeichnet ist; diese muss ab der landseitigen Begrenzung eingetragen werden. Die Hinweise zur Deichschutzzone werden zur Kenntnis genommen. In einem Abstimmungsgespräch mit dem Landkreis Ammerland, der Gemeinde Apen, dem Leda-Jümme-Verband und dem Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz wurde sich darauf verständigt, dass eine Reduzierung der Bauflächen zur Berücksichtigung der Deichschutzzone an dieser Stelle nicht erforderlich ist. Maßgabe dafür ist jedoch der eine durchgängige Schutzzone zum Deich. Daher ist die Maßnahmenfläche M2 im Bereich des Bestandsgebäudes zu ergänzen. Dieses erfordert den Abbruch des Bestandsgebäudes, welches im Bereich der Maßnahmenfläche M2 steht. Die Entwurfsunterlagen werden entsprechend angepasst.

#### Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr

Die Behörde hat keine Einwände hervorzubringen, was zur Kenntnis genommen wird.

#### Seniorenbeirat der Gemeinde Apen

Der Seniorenbeirat bringt Hinweise zur Dimensionierung von Straßen und Wendeanlage sowie zur Barrierefreiheit und zur Verkehrsregelung. Der Hinweis zur Dimensionierung der Straßenverkehrsfläche wird zur Kenntnis genommen. Der Wendehammer wurde bereits auf 22 m Durchmesser vergrößert. Die Ver- und Entsorgung der einzelnen Grundstücke ist über den Bebauungsplan gesichert. Die weiteren Hinweise zur Ausgestaltung der Verkehrsinfrastruktur wie Bürgersteige werden für die Ausbauplanung zur Kenntnis genommen.

#### Vodafone Deutschland GmbH

Der Leitungsträger gibt Hinweise zu Telekommunikationsanlagen im Plangebiet. Die Hinweise zu Bestandsleitungen werden zur Kenntnis genommen. Das derzeit erschlossene Gebäude wird abgerissen. Im Zuge der Realisierung der neuen Baugrundstücke ist auch die Erschließung mit Telekommunikationsanlagen erforderlich. Dies wird auf Umsetzungsebene konkretisiert.

Der Leitungsträger gibt Hinweise zu Ausbauentscheidungen, die zur Kenntnis genommen werden.

## OOWV

Der OOWV weist auf die Stellungnahme aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren hin; weitere Hinweise bestehen nicht. Die Stellungnahme vom 02.12.2020 wird beachtet. Es wurden Hinweise zum Anschluss des Plangebietes an das Versorgungsnetz, die Löschwasserversorgung und den Brandschutz, die zur Kenntnis genommen wurden.

### **3.1.3 Wiederholung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Aufgrund formeller Fehler im Beteiligungsverfahren wird die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wiederholt. Die Ergebnisse werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.

Im Zuge der Wiederholung der öffentlichen Auslegung werden die nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB von der wiederholten öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird dabei Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem neuen Planungsstand gegeben. Geändert haben sich insbesondere die zeichnerische Festsetzung der Deichschutzzone sowie die textlichen Festsetzungen. Die Ergebnisse werden im Laufe des Verfahrens ergänzt. Die im bereits durchgeführten **Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB** eingegangenen Stellungnahmen bleiben bestehen. Die bereits eingegangenen Anregungen und Hinweise wurden wie in Kapitel 3.1.2 aufgeführt in der Planung berücksichtigt und werden im weiteren Verfahren in die Abwägung eingestellt.

#### Landkreis Ammerland

Der Landkreis verweist auf die Stellungnahme vom 18.05.2021 und darauf, dass aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine Bedenken bestehen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; es ergeben sich keine neuen Anforderungen an die Planung.

Der Landkreis bittet um Aufnahme eines Hinweises bezüglich der Abstimmungen zur Deichschutzzone und zum Bestandsgebäude, welches abgerissen werden soll, in die Begründung sowie die Planzeichnung. Der Hinweis wird beachtet. Die Begründung und die Planzeichnung werden redaktionell ergänzt. Es ergeben sich keine inhaltlichen Änderungen an der Planung.

Der Landkreis weist darauf hin, dass das Bestandsgebäude direkt am Deich zwingend zurückzubauen ist. Der Hinweis wird beachtet. Die Gemeinde hat mit dem Eigentümer Vereinbarungen getroffen, dass das Gebäude abgerissen wird. Das Gebäude ist im Bebauungsplan mit „Abriss geplant“ gekennzeichnet. Eine bauliche Entwicklung ist an dieser Stelle nicht mehr möglich.

#### Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Das LGLN weist darauf hin, dass sich für das Plangebiet ein Kampfmittelverdacht nicht bestätigt hat. Es besteht kein Handlungsbedarf. Der Hinweis, dass kein Handlungsbedarf besteht, wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird redaktionell ergänzt. Es ergeben sich keine inhaltlichen Änderungen an der Planung.

### **3.2 Relevante Abwägungsbelange**

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

### 3.2.1 Belange der Raumordnung

Das Plangebiet liegt in einem Vorsorgegebiet für Erholung. In diesem sollen Beeinträchtigungen des landschaftsbezogenen Erholungspotentials, z.B. durch Zersiedlungserscheinungen, Beschränkungen der Zugänglichkeit der Landschaft und Störungen ihres Erlebniswertes vermieden werden. Die Gebiete sollen für Erholungsaktivitäten gesichert und weiterentwickelt werden. Die Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten kann zwar zu Auswirkungen auf die Erholungsfunktion führen, die Gemeinde Apen geht aber davon aus, dass keine relevanten Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion vorliegen. So wird der Naherholungsraum, der bestehende Deich mit Schutzzone umfasst, durch die geplante Siedlungsentwicklung zugänglich gemacht. Die Planung berücksichtigt bestehende Gehölzstrukturen im Plangebiet. Innerhalb der Deichschutzzone werden zudem Kompensationsmaßnahmen umgesetzt, die eine Qualifizierung des Naturraumes zu Folge haben. Ebenso wird ein Regenrückhaltebecken umgesetzt, welches naturnah gestaltet werden soll. Das geplante Wohngebiet schließt an bestehende Siedlungsstrukturen an, sodass die Planung als Arrondierung des bestehenden Siedlungsrandes fungiert. Einer Zersiedelung wird damit entgegengewirkt. Auch gewährleisten die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, dass eine für den Siedlungsrand verträgliche Bebauungsstruktur im Plangebiet umgesetzt wird.

Weiterhin liegt das Plangebiet in einem Vorsorgegebiet für Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials. Das Vorsorgegebiet für Landwirtschaft kennzeichnet einen Bereich, der als Grundlage einer gesunden Agrarstruktur zu sichern und zu entwickeln ist. Die Gemeinde ist sich bewusst, dass durch die Planung landwirtschaftliche Fläche zum Zwecke der Schaffung von Wohnraum umgenutzt wird. Die Flächeninanspruchnahme ist für die Verwirklichung der Ziele der Planung erforderlich und deshalb unvermeidbar. Die Gemeinde geht nach ihrem Kenntnisstand davon aus, dass es durch die Planung nicht zu einer Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Funktion im Gemeindegebiet kommt.

Der nördliche Teil des Plangebietes liegt laut RROP zudem in einem Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft. Die Gemeinde hält die Inanspruchnahme der Flächen zur Schaffung von neuem Wohnraum für erforderlich. Das Gebiet ist bereits durch die bestehenden Siedlungsstrukturen vorbelastet. Zudem werden innerhalb des Plangebietes Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umgesetzt, die eine positive Wirkung auf den Naturhaushalt haben.

Im LROP wird die Große Norderbäke als Vorranggebiet Biotopverbund dargestellt. Das RROP stellt die Große Norderbäke als Gebiet zur Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushaltes dar. Durch die Planung wird die Große Norderbäke nicht beeinträchtigt. Es werden ein Schutzabstand von 25 m zum Deich eingehalten sowie eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Deichschutzzone“ festgesetzt. In der Deichschutzzone werden Kompensationsmaßnahmen umgesetzt. Die Gemeinde Apen geht davon aus, dass die Planung daher den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung nicht entgegensteht.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 139 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in der Gemeinde Apen geschaffen werden. Dabei soll die Planung dem Grundsatz einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung entsprechen. Das BauGB enthält in § 1a Abs. 2 BauGB Regelungen zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen:

- Nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel)

- § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald und für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungsklausel)

Der vorliegende Bebauungsplan sieht eine lockere Bebauung in dem Plangebiet vor. Freiraumstrukturen sollen in ausreichendem Maße bestehen bleiben. Die Planung orientiert sich an dem tatsächlichen Wohnraumbedarf in der Gemeinde. Die Nachfrage nach Wohnraum ist weiterhin relativ hoch, sodass die Gemeinde Apen ein städtebauliches Erfordernis in der Umwandlung von Grünfläche zu Wohngebiet sieht. Von hoher Bedeutung für die Gemeinde Apen ist dabei, dass nur so viel Fläche für Siedlungs- und Verkehrszwecke in Anspruch genommen wird, wie nötig. Der städtebauliche Entwurf sieht etwa 21 Baugrundstücke vor. Im Zusammenhang mit dem Wohnraumversorgungskonzept des Landkreises Ammerland sieht die Gemeinde Apen dies als verträglich mit den Flächensparzielen an. Die vorliegende Planung kann zudem an die bereits vorhandene Erschließungsinfrastruktur der „Kleinen Mühlenstraße“ anschließen.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes soll der Gemeinde Apen eine eigenständige Siedlungsentwicklung ermöglichen. Da die Anzahl der geplanten Baugrundstücke weit unter den Anforderungen des Wohnraumversorgungskonzeptes bleibt, und auch sonst die gesamte Bautätigkeit in der Gemeinde Apen nicht den Bedarf in der Gemeinde übersteigt, geht die Gemeinde Apen davon aus, dass die Entwicklungspotenziale der umliegenden Gemeinden nicht beeinträchtigt werden.

Das Plangebiet stellt ferner eine Arrondierung der Siedlungsfläche der Gemeinde Apen dar. Es bildet im Zusammenhang mit der Großen Norderbäke einen abschnittsbildenden Siedlungsrand. Damit leistet die Planung auch einen Beitrag zur Gestaltung des Ortsbildes. Die geplante Inanspruchnahme von Fläche für Siedlungs- und Verkehrszwecke und damit die Umwandlung von landwirtschaftlicher Fläche bleibt nach Ansicht der Gemeinde Apen folglich in einem verträglichen, dem Flächenschutz zuträglichen Rahmen.

### **3.2.2 Belange der verkehrlichen Erschließung**

Das Plangebiet soll an die „Kleine Mühlenstraße“ angebunden werden. Diese stellt den Anschluss an das Ortszentrum und weitere überörtliche Straßen dar. Über eine plangebietsinterne Straße werden die Grundstücke angebunden. Die Planstraße verläuft in Richtung östlicher Grenze des Geltungsbereiches, sodass auch der östlich angrenzende Bereich, der in der 20. Flächennutzungsplanänderung als Wohnbaufläche dargestellt wird, erschlossen werden kann.

Die nächstliegende Haltestelle ist „Apen Schützenstraße“. Diese wird von den Buslinien

- 366 (Richtung Augustfehn und Westerstede),
- 367 (Richtung Ihorst (Westerstede)),
- 369 (Richtung Westerstede Schule an der Goethestraße und Aperberg Bremer)
- 689 (Richtung Veenhusen und Ocholt) angefahren.

Die Linien 367, 369 und 689 sind auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet. Eine fußläufige Erreichbarkeit ist gegeben, wenn das Planungsgebiet innerhalb eines Luftlinienradius von 600 m einer Haltestelle liegt. Nur der südliche Teil des Planungsgebietes liegt im Einzugsbereich der Haltestelle „Apen, Schützenstraße“. Der nördliche Bereich des Planungsgebietes liegt nicht im Einzugsbereich einer Haltestelle und gilt daher als nicht vom öffentlichen Personennahverkehr erschlossen. Da die Entfernung zwischen der Haltestelle und dem nördlichen Bereich des Plangebietes jedoch nicht mehr als etwa 1.000 m beträgt, sieht

die Gemeinde Apen den Grundsatz der Einbindung der Siedlungsstrukturen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs als berücksichtigt an. Der Sachverhalt ist mit dem Landkreis Ammerland und dem Zweckverband Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen (ZVBN) abgestimmt.

Die Belange der verkehrlichen Erschließung sind in der vorliegenden Planung ausreichend berücksichtigt.

### **3.2.3 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

Die vorliegende Planung soll die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllen. Dafür werden allgemeine städtebauliche Aspekte sowie Lärmimmissionen in die Abwägung eingestellt.

Die südliche Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch bestehende Einfamilienhäuser geprägt. Der vorliegende Bebauungsplan sieht eine vergleichbare Struktur mit etwa 21 möglichen Baugrundstücken vor. Im Norden wird das Siedlungsgebiet der Gemeinde Apen durch das Fließgewässer Große Norderbäke begrenzt, sodass sich ein abgeschlossener Siedlungsrand bildet. Die Planung fügt sich damit gut in die Nutzungsstruktur der Umgebung ein. Ferner ist das Plangebiet erschlossen und die Baugrundstücke durch die geplante Erschließungsinfrastruktur zugänglich. Die geplante Anordnung der Baufelder sowie die Festsetzung der Baugrenzen stellen zudem die Voraussetzung für eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der baulichen Anlagen dar.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind weiterhin die mit der vorliegenden Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden werden können und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Schädliche Umwelteinwirkungen sind bei der Planung nach Möglichkeit zu vermeiden (§ 50 BImSchG). An das Plangebiet grenzen weitere Wohngebiete. Das nächstgelegene Gewerbegebiet liegt im Osten der Gemeinde Apen. Die Entfernung von etwa 750 m sowie die abschirmende Bebauung zwischen Gewerbebetrieben und Plangebiet gewährleisten, dass keine Konflikte durch zu hohe Geräuschbelastungen entstehen können. Auch liegen keine stark befahrenen Straßen oder intensiv genutzte Bahnanlagen im räumlichen Umfeld des Plangebietes.

Die Verkehrslärmimmissionen sind aufgrund der geringen Frequentierung der Straße "Kleine Mühlenstraße" als nicht relevant für eine tiefergehende Untersuchung eingestuft worden. Die Verkehrszahlen aus 2015 zeigen einen DTV von 700 Fahrzeugbewegungen/Tag. Durch die neuen etwa 21 Bauplätze lassen sich, bei maximaler Ausnutzung der Wohneinheiten, zusätzlich ca. 170 Fahrten annehmen, so dass insgesamt mit ca. 870 Fahrzeugbewegungen pro Tag zu rechnen ist. Bei einer Steigerung von 0,2 % pro Jahr würden sich im Prognosejahr 2035 etwa 900 Fahrzeugbewegungen annehmen. Nach der DIN 18005-1 sowie den Beiblättern lässt sich hieraus grob abschätzen, dass die Orientierungswerte im ausgewiesenen Bauteppich eingehalten werden.

Auf das Plangebiet können weiterhin Geruchsmissionen durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe einwirken. Es wurde daher ein Gutachten erarbeitet, das mögliche Geruchsbelästigungen erörtert<sup>1</sup>. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass im gesamten Plangebiet der Grenzwert für Wohngebiete gemäß GIRL (2009) unterschritten wird (belästigungsrelevante Kenngröße  $\leq 10$  %).

---

<sup>1</sup> Landwirtschaftskammer Niedersachsen (2019): Immissionsschutzgutachten. Oldenburg, Stand: 07.03.2019

Die Gemeinde Apen sieht die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in ausreichendem Maße berücksichtigt.

### **3.2.4 Belange der sozialen Infrastruktur**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von etwa 21 neuen Wohneinheiten in der Gemeinde Apen geschaffen werden. Dadurch entstehen neue Anforderungen an soziale Infrastruktureinrichtungen. Im Ortsteil Apen befinden sich mehrere Kindergärten, eine Grundschule sowie weitere familien- bzw. seniorenbezogene Einrichtungen. Weitere öffentliche Einrichtungen stehen in Augustfehn zur Verfügung. Die Gemeinde Apen geht davon aus, dass die Kapazität der vorhandenen sozialen Infrastruktur auch für eine höhere Nachfrage aus dem Gemeindegebiet ausreichend ist.

### **3.2.5 Belange von Natur und Landschaft**

#### **Gesetzlich geschützte Gebiete, Schutzobjekte**

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder Europäische Vogelschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt. Die nächstgelegenen FFH- und Vogelschutzgebiete weisen mindestens 5 km Entfernung zum Plangebiet auf und sind durch Siedlungs- und gegliederte Nutzflächen auch funktional vom Plangebiet abgegrenzt.

Schutzgebiete und geschützte Objekte gemäß §§ 23 – 30 BNatSchG sind im Plangebiet gemäß Umweltkarten Niedersachsen nicht vorhanden. Die nächstgelegenen geschützten Objekte sind die Wallhecke östlich angrenzend an das Plangebiet (geschützt nach § 22 Absatz 3 NAGBNatSchG), zwei Naturdenkmale nordwestlich bzw. südwestlich in über 800 m Entfernung, es handelt sich jeweils um eine Eiche. Das Naturschutzgebiet Roggenmoor liegt in ca. 1,3 km Entfernung nordwestlich des Plangebietes, das Naturschutzgebiet Aper Tief ist ca. 1,6 km südwestlich gelegen.

Der Schutzstatus der östlich angrenzenden Wallhecke wird trotz Erhalt der Bäume aberkannt, bedingt durch die heranrückende Wohnbebauung und den Verlust der Funktionsbeziehungen zur vormaligen Grünlandnutzung. Weitere Schutzgebiete und geschützte Objekte werden durch die Planung nicht berührt.

#### **Artenschutz**

Im Hinblick auf den Artenschutz sind aktuell keine artenschutzrechtlichen Konflikte ersichtlich, die der Umsetzung der Planung dauerhaft entgegenstehen würden. Auf Umsetzungsebene sind artenschutzrechtliche Vorgaben zu beachten, die bei erforderlichen Gehölzfällungen und dem Gebäudeabriss auftreten können (z. B. Beachtung der Brut- und Quartierszeiten, Kontrolle von Gehölzen und Gebäudebestand auf Fledermausquartiere und dauerhafte Vogelniststätten).

#### **Bestandsbeschreibung**

Das Plangebiet wird überwiegend als landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt. Kleinräumig bestehen Feldgehölze. Östlich angrenzend an das Plangebiet besteht eine Baum-Wallhecke. Im nördlichen Plangebiet sowie unmittelbar östlich angrenzend verlaufen Entwässerungsgräben. Die Große Norderbäke verläuft in einem Abstand von ca. 7 bis 15 m nordwestlich. Das westliche Plangebiet umfasst ein ländlich geprägtes Gehöft mitsamt großflächigem Hausgarten mit Großbäumen. Der südliche Randbereich schließt locker bebautes Einzelhausgebiet mit Ziergärten ein. Schutzwürdige Böden sind nicht ausgeprägt.

## **Auswirkungen der Planung und Eingriffsregelung**

Im Bebauungsplan wird auf einer Fläche von etwa 1,64 ha ein Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4) festgesetzt. Die Erschließung erfolgt über die Kleine Mühlenstraße. Darüber hinaus werden Straßenverkehrsflächen auf ca. 0,27 ha ausgewiesen, private Grünfläche auf 0,03 ha und öffentliche Grünflächen (zugleich Flächen für Maßnahmen) auf 0,51 ha. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von 2,45 ha.

Durch die Planung wird Neuversiegelung ermöglicht. Durch den Verlust vegetationsbestandener Biotoptypen kommt es zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt und Boden, die in die Eingriffsregelung einzustellen sind. Insgesamt wird nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetags ein Kompensationsdefizit von 25.877 Werteinheiten ermittelt. Zudem ist auf einer Länge von ca. 213 m der Wallheckenverlust durch die heranrückende Bebauung und dem damit verbundenen Funktions- und Wertverlust auszugleichen. Die Lage der externen Kompensationsfläche sowie die umzusetzenden Maßnahmen werden im weiteren Verfahren geklärt.

### **3.2.6 Belange des Bodenschutzes**

Nach dem NIBIS Kartenserver, letzter Zugriff am 23.08.2019, befinden sich keine Altablagerungen oder Rüstungsaltlasten innerhalb des Geltungsbereiches.

### **3.2.7 Belange des Wasserschutzes und der Oberflächenentwässerung**

Das nächstgelegene Überschwemmungsgebiet liegt nordöstlich des Plangebietes in Luftlinie etwa 1,8 km Entfernung und ist durch die Betriebsstelle Brake-Oldenburg des NLWKN vorläufig gesichert. Es wird durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

Gemäß § 5 Absatz 4 a Satz 2 BauGB werden die Flächen im Planbereich als Risikogebiet im Sinne des § 73 Absatz 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vermerkt. Die europäische Hochwasserrisikomanagementrichtlinie (HWRM-RL) wurde mit der Novelle 2009 des WHG in nationales Recht umgesetzt. Im Rahmen der Umsetzung der HWRM-RL hat der Niedersächsische Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) unter anderem die Bewertung von Hochwasserrisiken und die Bestimmung von Gebieten mit signifikantem Hochwasserrisiko nach § 73 WHG durchgeführt. Anschließend hat der NLWKN bis Ende 2013 die Risikogebiete nach § 74 WHG in ihrer flächenhaften Ausdehnung in Hochwasserrisiko- und Gefahrenkarten dargestellt und veröffentlicht. Der Planbereich befindet sich im (Hochwasser-)Risikogebiet im Sinne der §§ 73 und 74 WHG. Dabei liegt der Planbereich im sogenannten geschützten Küstengebiet, in dem nur eine niedrige Hochwasserwahrscheinlichkeit bei Extremereignissen besteht. Das Hochwasser tritt im Mittel seltener als alle 100 Jahre auf. Die Risikogebiete dürfen daher nicht mit den Überschwemmungsgebieten verwechselt werden, die gemäß § 75 WHG durch Rechtsverordnung festgesetzt werden und nach § 78 WHG Bau-, Bauleitplanungs- und Nutzungsverbote sowie sonstige Nutzungsbeschränkungen zur Folge haben.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 139 befindet sich im Einzugsgebiet des Verbandsgewässers III. Ordnung Wasserzug-Nr. 2.19.08, Nebengewässer des Apen Hauptpumpgraben (Wzg.-Nr. 2.19). Das Verbandsgewässers III. Ordnung Wasserzug-Nr. 2.19.08 verläuft entlang der östlichen Bebauungsgrenze. Die Entwässerung erfolgt im weiteren Verlauf durch Einmündung in den Apen Hauptpumpgraben, Dükerung der Großen Norderbäke und über das Schöpfwerk Apen-Nord in Roggenmoor. Die v.g. Verbandsgewässer stellen die Oberflächen-

entwässerung des nördlichen und östlichen Ortsbereiches der Ortschaft Apen sicher. Das Einzugsgebiet wird über das v.g. Gewässersystem über das Schöpfwerk Apen-Nord künstlich entwässert.

Durch die geplante Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird bisher unversiegelte Fläche neu versiegelt. Für den Bebauungsplan wurde ein Entwässerungskonzept<sup>2</sup> erarbeitet. Dieses sieht vor, dass ein Rückhalteraum für die Entwässerung an das Gewässer III. Ordnung Nr. 2.19.08 angeordnet wird. Dazu wird das Verbandsgewässer ab Einleitstelle Fliederstraße bis zum geplanten Drosselbauwerk als Verbandsgewässer aufgehoben und der Gemeinde Apen übergeben. Das im Bebauungsplan festgesetzte Regenrückhaltebecken ist ausreichend dimensioniert. Der Graben aus Einleitung Fliederstraße kann als Reserve genutzt werden und sollte entsprechend gepflegt werden. Das Regenrückhaltebecken sowie der Räumstreifen sollen im öffentlichen Eigentum verbleiben, sodass eine Umsetzung der Maßnahmen gewährleistet werden kann. In der öffentlichen Fläche soll ebenfalls ein Pumpwerk installiert werden, um der geringen Anschlusstiefe am Anschlusschacht in der „Kleinen Mühlenstraße“ zu begegnen. Eine schadlose Oberflächenentwässerung kann im Rahmen der Planung gewährleistet werden.

Für die Gewässerunterhaltung des östlich liegenden Grabens wird im Bebauungsplan zudem private Grünfläche in dem Bereich ausgewiesen, der nicht an das geplante Regenrückhaltebecken bzw. den dazugehörigen Räumstreifen grenzt. Damit wird die Gewässerunterhaltung auch bei einer baulichen Entwicklung des östlich angrenzenden Gebiets ermöglicht.

### 3.2.8 Deichschutzzone

Am nördlichen Rand des Plangebietes, außerhalb des Geltungsbereiches, liegt das Fließgewässer Große Norderbäke. Um den Hochwasserschutz für die sich im Umfeld des Gewässers befindlichen Wohngebiete zu gewährleisten, bestehen entlang des Ufers der Großen Norderbäke beidseitig Deichanlagen. Die Deichschutzzone ist in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Bauliche Veränderungen oder die Errichtung von Anlagen sind nur mit deichrechtlicher Ausnahmegenehmigung möglich, wie das Niedersächsische Deichgesetz (NDG) in § 16 NDG bestimmt:

- *<sup>1</sup> Anlagen jeder Art dürfen in einer Entfernung bis zu 50 m von der landseitigen Grenze des Deiches nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. <sup>2</sup> Für Anlagen, die dem Verkehr dienen, gilt § 15 sinngemäß.*
- *<sup>1</sup> Die Deichbehörde kann zur Befreiung vom Verbot des Absatzes 1 Ausnahmen genehmigen, wenn das Verbot im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Ausnahme mit den Belangen der Deichsicherheit vereinbar ist. <sup>2</sup> Der Träger der Deicherhaltung ist anzuhören. <sup>3</sup> Die Ausnahmegenehmigung ist widerprüflich.*
- *Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen für die Errichtung oder wesentliche Änderung von Bauanlagen dürfen nur erteilt werden, wenn die Deichbehörde dem Antragsteller eine Ausnahmegenehmigung nach Absatz 2 erteilt.*

Der Bebauungsplan berücksichtigt, dass an die Plangebietsgrenze das Fließgewässer „Große Norderbäke“ grenzt und weist daher eine Deichschutzzone entlang des Gewässers aus. Die Gemeinde Apen sieht die Beantragung einer Ausnahmegenehmigung für die Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb der 50 m breiten Deichschutzzone vor. Südlich im Plangebiet

---

<sup>2</sup> Thalen Consult: BP 139 Erschließung südlich der Großen Norderbäke. Entwässerungskonzept zum B-Plan (Vorplanung). Erläuterungsbericht. Proj. Nr. 11471. 28.05.2021. Neuenburg

besteht bereits ein Wohngebiet, welches innerhalb dieser Deichschutzzone realisiert wurde. Dieses steht leer und wird abgerissen. Entlang der gesamten nordöstlichen Grenze des Geltungsbereiches und auch im Bereich des Bestandsgebäudes wird die Deichschutzzone als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

### **3.2.9 Belange des Denkmalschutzes**

Im Bereich der Kleinen Norderbäke und dem Grundstück "Kleine Mühlenstraße 26" befindet sich eine archäologische Fundstelle (Mühle, zerstört). Seitens des Landkreises Ammerland bestehen keine Bedenken gegenüber der Planung. Das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass es offenbar keine obertägigen Hinweise mehr auf den ehemaligen Mühlenstandort gibt, dennoch Erdarbeiten in diesem Bereich einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG) bedürfen. Diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.

Weitere archäologische Fundstellen sind nicht bekannt. In der Planzeichnung ist ein Hinweis auf Bodenfunde sowie den Denkmalschutz aufgenommen.

### **3.2.10 Belange der Gefahrenabwehr**

Laut Schreiben des LGLN besteht im Plangebiet kein Verdacht auf Kampfmittel.

## **4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

In dem Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Anlagen für Verwaltungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO, Gartenbaubetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Nutzungen stehen der Zielsetzung, der vorrangigen Schaffung von Wohnbauflächen, aufgrund ihres Flächenanspruches und ihres Emissionsverhaltens entgegen und werden daher nicht zugelassen.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan setzt für bauliche Anlagen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 fest. Damit kann eine optimale Ausnutzung der Fläche im Plangebiet erreicht werden. Gleichzeitig orientiert sich der Wert vor dem Hintergrund der Flächensparziele der Kommune an den gesetzlich bestimmten Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO.

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO wird die Zahl der Vollgeschosse auf eins begrenzt. Zudem wird gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO die Höhe der baulichen Anlagen auf 9 m begrenzt. Unterer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die Oberkante der Planstraße (Deckenhöhenplan, nächstliegender Punkt zum Gebäude). Der obere Bezugspunkt ist der oberste Punkt des Daches (gemessen in Fassadenmitte). Die Festsetzung berücksichtigt damit die Lage des Plan-

gebietes am Siedlungsrand sowie das Ziel der Schaffung eines kleineren Einfamilienhausgebietes. Das allgemeine Wohngebiet soll sich an der bestehenden Nutzung orientieren und sich in das Orts- und Landschaftsbild der Gemeinde Apen einfügen.

### 4.3 Anzahl der Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohneinheiten wird gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB auf eine Wohneinheit pro Einzelhaus und eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte begrenzt, um einer zu dichten Bebauung am Siedlungsrand entgegenzuwirken. Das Wohngebiet soll sich in die umgebene Nutzungsstruktur einfügen und dabei auch die Kapazitäten der vorhandenen Erschließungsinfrastruktur berücksichtigen.

### 4.4 Bauweise

Für das Wohngebiet gilt eine abweichende Bauweise. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung von 18 m. Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelängen nicht anzurechnen. Die Begrenzung der Gebäudelängen auf 18 m orientiert sich an dem südlich gelegenen Bestand und sichert ein Einfügen in die vorhandene Siedlungsstruktur.

### 4.5 Nicht überbaubare Flächen

Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien der Planstraßen sowie der Straße „Kleinen Mühlenstraße“ nicht zulässig. Hierdurch soll ein erlebbarer Straßenrandbereich gesichert werden.

In der nicht überbaubaren Fläche, die sich innerhalb der 25 m breiten Deichschutzzone befindet, sind Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen jeglicher Art zum Schutz des Deiches nicht zulässig. Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wird bestimmt, dass die vorhandene Bebauung innerhalb der 25 m breiten Deichschutzzone nur in dem Zeitraum zulässig ist, solange eine Ausnahmeregelung gemäß § 16 Abs. 2 NDG durch die Deichbehörde gilt.

### 4.6 Straßenverkehrsfläche

Der Bebauungsplan setzt öffentliche Straßenverkehrsfläche fest, wodurch die verkehrliche Erschließung im Plangebiet gesichert wird. Es ist ferner eine Wendeanlage mit einem Durchmesser von 22 m vorgesehen, sodass größere Fahrzeuge wie Müll- oder Rettungsfahrzeuge im Plangebiet wenden können.

### 4.7 Grünordnerische Maßnahmen

Pro 200 m<sup>2</sup> neu versiegelter Grundstücksfläche ist zwecks einer Eingrünung und inneren Durchgrünung des Plangebietes auf den Baugrundstücken gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen. Folgende Arten sind geeignet:

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Wuchsform
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Baum
Erle	<i>Alnus glutinosa</i>	Baum
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	Großbaum
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>	Strauch
Moorbirke	<i>Betula pubescens</i>	Baum

Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	Strauch
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	Großbaum
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna, C. laevigata</i>	Strauch

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 1 ist ein Regenrückhaltebecken herzustellen. Die Aufweitungsbereiche sind naturnah mit wechselnden Böschungslinien und unterschiedlichen Böschungsneigungen anzulegen und mit einer artenreichen Regiosaatgutmischung einzusäen. Durch die Festsetzung kann eine schadlose Oberflächenentwässerung im Plangebiet gewährleistet werden. Das Regenrückhaltebecken ist ausreichend dimensioniert für das Anlegen von Räumstreifen.

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 2 mit der Zweckbestimmung Deichschutzzone sind Kompensationsmaßnahmen durchzuführen, um den Eingriff in Natur und Landschaft durch die geplante zusätzliche Versiegelung zu kompensieren. Der hier verlaufende Graben ist zu erhalten.

In der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“ (M 3) sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig, ausgenommen sind Anlagen, die der Unterhaltung oder dem Ausbau des Gewässers dienen oder durch das Gewässer erforderlich werden. Bäume und Sträucher dürfen innerhalb des Gewässerrandstreifens nicht gepflanzt werden, ausgenommen hiervon ist die profilmfreie Anpflanzung durch den Unterhaltungspflichtigen zum Zwecke der Unterhaltung des Gewässers oder aus Gründen der Landschaftspflege.

## 5. ERGÄNZENDE ANGABEN

### 5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Fläche	Größe in m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet	16.386
Straßenverkehrsfläche	2.728
Private Grünfläche / Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Zweckbestimmung Räumstreifen (M 3)	273
Öffentliche Grünfläche / Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	5.096
Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken (M 1)	671
Zweckbestimmung Räumstreifen (M 1)	846
Zweckbestimmung Deichschutzzone (M 2)	3.579
<b>Gesamtfläche des Geltungsbereiches</b>	<b>= 24.483</b>

## 5.2 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den bestehenden Anschluss an das Wasserversorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV). Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Die Versorgungsleitungen dürfen nicht mit Bäumen überpflanzt werden. Das DVGW Arbeitsblattes W 400-1 ist zu beachten.

Die Löschwasserversorgung kann anteilig über den Einbau entsprechender Unterflurhydranten an das Wassernetz des OOWV angebunden werden. Laut DVGW W405 umfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300m um das Brandobjekt. Neue Hydranten im Plangebiet können bei Einzelentnahme je nach Lage 48 m<sup>3</sup>/h oder 24 m<sup>3</sup>/h Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung für den Grundschutz des Plangebietes bereitstellen. Eine Positionierung von Hydranten für Löschwasserzwecke im Wohngebiet ist abhängig von der Trinkwasserhygiene und im Vorfeld der Erschließung abzustimmen. Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundschutz) weist der OOWV ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht.

Die Strom- und Gasversorgung des Plangebietes erfolgt durch die Energieversorgung Weser-Ems-AG (EWE).

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch die Deutsche Telekom AG, Niederlassung Oldenburg oder andere private Anbieter.

Die Abwasserbeseitigung ist über den Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation der EWE gewährleistet.

## 5.3 Daten zum Verfahrensablauf

Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Planung:

Ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
und Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss durch den Rat



## TEIL II: UMWELTBERICHT

### 1. Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Hierbei sind vor allem die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1 a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplanes in die Abwägung einzustellen.

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die nachfolgende Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an der Anlage 1 des BauGB.

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben sind den folgenden Kapiteln zu entnehmen.

#### 1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes

Die Gemeinde Apen stellt den Bebauungsplan Nr. 139 „Südlich der großen Norderbäke“ auf, um die Siedlungsentwicklung fortzuführen und der anhaltenden Nachfrage nach Bauland nachzukommen. Der Geltungsbereich umfasst ca. 24.483 m<sup>2</sup>.

- Allgemeines Wohngebiet 16.386 m<sup>2</sup>
- Straßenverkehrsfläche 2.728 m<sup>2</sup>
- Private Grünfläche (Gewässerrandstreifen, M3) 273 m<sup>2</sup>
- Öffentliche Grünfläche / Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf insgesamt 5.096 m<sup>2</sup>
  - Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken (M 1) 671 m<sup>2</sup>
  - Zweckbestimmung Räumstreifen (M 1) 846 m<sup>2</sup>
  - Zweckbestimmung Deichschutzzone (M 2) 3.579 m<sup>2</sup>

Im Parallelverfahren wird die 20. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt, welche das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes als westlichen Teilbereich umfasst.

#### 1.2 Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden gemäß Anlage 1 des BauGB die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes, soweit sie für den vorliegenden Bauleitplan von Bedeutung sind, dargestellt.

Weiterhin wird aufgeführt, inwieweit diese Ziele im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt werden.

#### Baugesetzbuch (BauGB)

*Die Bauleitpläne ... sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die*

*Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. [§ 1 Abs. 5 BauGB]*

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird die Neuausweisung für Allgemeines Wohngebiet vorbereitet, um der steigenden Nachfrage nach Baugrundstücken Rechnung zu tragen. Es handelt sich um eine Siedlungsergänzung an bestehende Strukturen, so dass die Infrastruktur genutzt werden kann und ein neuer Siedlungsansatz vermieden wird.

*Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB]*

Die genannten Anforderungen werden bei der vorliegenden Planung berücksichtigt. Für die Fläche wurde ein städtebaulicher Entwurf erarbeitet. Im Plangebiet können etwa 21 Baugrundstücke entstehen. Der Entwurf umfasst zudem die bestehenden Wohngrundstücke mit Einzelhausbebauung im nordwestlichen und südlichen Bereich des Geltungsbereiches. Durch die zusätzliche Bebauung ist von einer Erhöhung von An- und Abfahrtsverkehren auszugehen.

*Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB]*

Gemäß Stellungnahme des Landkreises befindet sich im Bereich der Kleinen Norderbäke und dem Grundstück "Kleine Mühlenstraße 26" eine archäologische Fundstelle (Mühle, zerstört). Weitere Kulturdenkmäler (Bau- und Bodendenkmale) sind innerhalb des Geltungsbereiches und unmittelbarer Umgebung nicht bekannt.

*Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 7. b) und § 1a Abs. 4 BauGB]*

Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung oder von Europäischen Vogelschutzgebieten werden durch die Planung nicht berührt. Entsprechende Schutzgebiete finden sich nur in über 5 km Entfernung zum Plangebiet.

*Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. [§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB] (Bodenschutzklausel)*

Mit der Planung sind Bodenversiegelungen verbunden. Die Flächeninanspruchnahme ist für die Verwirklichung der Ziele der Planung erforderlich und deshalb unvermeidbar.

*Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB] (Umwidmungssperrklausel)*

Es werden überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen überplant. Als Wald genutzte Flächen werden nicht in Anspruch genommen. Die Flächeninanspruchnahme ist für die Verwirklichung der Ziele der Planung erforderlich und deshalb unvermeidbar.

*Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. [§ 1 a Abs. 5 BauGB]*

Die geplante Durchgrünung des Baugebietes kann als Maßnahmen zur Anpassung an Folgen des Klimawandels betrachtet werden. Weiterhin ist die Nutzung der Dachflächen für Photovoltaikanlagen möglich.

### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

*Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass*

- 1. die biologische Vielfalt,*
- 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie*
- 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft*

*auf Dauer gesichert sind. [§ 1 Abs. 1 BNatSchG]*

Die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes lässt sich in neu besiedelten Gebieten - besonders durch die Versiegelung - i. d. R. nicht im gleichen Maß aufrechterhalten wie in der landwirtschaftlich genutzten Landschaft. Von den Flächeninanspruchnahmen sind hauptsächlich Biotopstrukturen geringer bis mittlerer Bedeutung betroffen (Intensivgrünland, kleinräumig Feldgehölze). Unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden entsprechend den Maßgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung behandelt.

### **Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht**

Schutzgebiete und geschützte Objekte gemäß §§ 23 – 30 BNatSchG sind im Plangebiet gemäß Umweltkarten Niedersachsen<sup>3</sup> nicht vorhanden. Die nächstgelegenen geschützten Objekte sind die Wallhecke östlich angrenzend an das Plangebiet (geschützt nach § 22 Absatz 3 NAGBNatSchG), ein Naturdenkmal nordwestlich bzw. südwestlich in über 800 m Entfernung, es handelt sich jeweils um eine Eiche. Das Naturschutzgebiet Roggenmoor liegt in ca. 1,3 km nordwestlich des Plangebietes, das Naturschutzgebiet Aper Tief ist ca. 1,6 km südwestlich gelegen.

Der Schutzstatus der östlich angrenzenden Wallhecke wird trotz Erhalt der Bäume aberkannt bedingt durch die heranrückende Wohnbebauung und den Verlust der Funktionsbeziehungen zur vormaligen Grünlandnutzung. Weitere Schutzgebiete und geschützte Objekte werden durch die Planung nicht berührt.

### **Landesweite Naturschutzprogramme**

#### Aktionsprogramm Niedersächsische Gewässerlandschaften

Die Große Norderbäke verläuft unmittelbar nordwestlich des Plangebietes. Sie ist ein WRRL-Prioritätsgewässer (Wasserkörpernummer 04062). Für alle WRRL-Prioritätsgewässer wurden vom NLWKN auentypischen Bereiche anhand der BK50 und der vorhandenen Überschwemmungsgebiete bestimmt. Marschgewässer, wie die Große Norderbäke, liegen jedoch im Re-

<sup>3</sup> Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (2019): Umweltkarten Niedersachsen. Natura 2000. Zugriff zuletzt am 22.10.2019

gelfall unter NHN und weisen daher keine eigentliche „morphologische“ Aue auf – eine Auenabgrenzung anhand der BK50 und auch anhand der vorliegenden ÜSG ist für den betrachteten Abschnitt nicht möglich. Es erfolgte daher aus pragmatischen Gründen eine gepufferte Darstellung von beidseitig 100 m Auenbereich, unabhängig vom Verlauf von Deichlinien.

Der Geltungsbereich liegt großteils innerhalb eines 100 m Abstandes zum Gewässer und fällt damit in die Auswahl auentypischer Bereiche. Es handelt sich jedoch nicht um ein naturschutzfachlich besonders bedeutsames Gebiet mit Auenbezug. Aufgrund des Deiches ist kein relevanter Bezug des Plangebietes in seiner Funktion als Auenbereich zum Fließgewässer erkennbar.

#### Moorschutzprogramm

Der Geltungsbereich liegt weder innerhalb noch in näherer Umgebung zu den Flächen des Moorschutzprogramms.

#### **Ziele des speziellen Artenschutzes**

Aufgrund der Komplexität der artenschutzrechtlichen Vorgaben wird die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des speziellen Artenschutzes in einem gesonderten Kapitel (s. Kap. 1.3 des Umweltberichtes) dargestellt.

#### **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**

*Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden. [vgl. § 1 Abs. 1 BImSchG]*

Es sind keine Faktoren bekannt, die im Geltungsbereich selber sowie in dessen nahem Umfeld schädliche Umwelteinwirkungen darstellen könnten. Zur Beurteilung der Geruchsmissionen durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe wurde ein Gutachten erarbeitet<sup>4</sup>. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass im gesamten Plangebiet der Grenzwert für Wohngebiete gemäß GIRL (2009) unterschritten wird.

#### **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)**

*Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers) sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. [vgl. § 1 und § 2 Abs. 2 BBodSchG]*

Durch die Planung ergibt sich zusätzliche Neuversiegelung. Durch Versiegelungen verliert der Boden vollständig seine Funktionen im Naturhaushalt als Lebensraum und Lebensgrundlage, Bestandteil von Stoff- und Wasserkreisläufen sowie als Filter-, Puffer- und Umwandlungsmedium für Schadstoffe. Daher sind die Beeinträchtigungen als erheblich im Sinne der Eingriffsregelung zu werten. Die Ziele der Planung können jedoch ohne Inanspruchnahme von Böden nicht umgesetzt werden. Die Beeinträchtigungen werden im Zuge der Eingriffsregelung bilanziert und ausgeglichen.

#### **Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)**

*Die Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) sollen durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung als Bestandteile des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut geschützt werden. [vgl. § 1 WHG]*

---

<sup>4</sup> Landwirtschaftskammer Niedersachsen (2019): Immissionsschutzgutachten. Oldenburg.

Am nordwestlichen Rand des Plangebietes verläuft ein Entwässerungsgraben. Dieser liegt innerhalb der öffentlichen Grünfläche und wird erhalten. Östlich begrenzt ein weiterer Graben das Plangebiet, hier ist für die Erschließung ggf. eine abschnittsweise Verrohrung notwendig. Die bestehende Verrohrung des Verbandsgewässers wird aufgehoben. Die Große Norderbäke verläuft unmittelbar nordwestlich des Plangebietes. Sie ist ein Prioritätsgewässer der Wasser-rahmenrichtlinie (Wasserkörpernummer 04062).

### **Landschaftsplanung**

Im Landschaftsrahmenplan 1995<sup>5</sup> ist nördlich des Plangebietes ein Grünlandlebensraum in Form eines Gebietes zur Erhaltung und Entwicklung von Bäkentälern vorgesehen (s. Landschaftsrahmenplan, Karte 16).

Durch die Planung entsteht im Plangebiet ein neues Wohngebiet. Den Zielen des Landschaftsrahmenplanes wird nicht direkt entsprochen, jedoch können ggf. die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen auf die Entwicklung von Grünlandlebensräumen hinwirken.

### **Zu beachtende Ziele und Vorgaben der Raumordnung**

Der Landkreis Ammerland beabsichtigt die Neuaufstellung des RROP. Durch die Bekanntmachung behält das Regionale Raumordnungsprogramm 1996 für die Dauer der Neuaufstellung seine Gültigkeit. Das Plangebiet und seine nähere Umgebung liegen in einem Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund des hohen, natürlichen und standortgebunden landwirtschaftlichen Ertragspotenzials. Weiterhin ist ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft sowie ein Vorsorgegebiet für Erholung dargestellt. Die Randbereiche der Großen Norderbäke sind als Gebiete zur Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushaltes ausgewiesen.

Apen ist zugleich mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten versehen, welcher die Gemeinde mit der vorliegenden Planung nachkommt und – trotz der o. g. Vorsorgegebiete – für die Entwicklung von Wohnraum abwägt.

Auch im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 ist die Große Norderbäke, die an das Plangebiet angrenzt, als Vorranggebiet Biotopverbund dargestellt.

### **1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes**

Gemäß § 44 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten. Diese Verbote richten sich nicht an die Planungsebene, sondern untersagen konkrete Handlungen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist allerdings zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des speziellen Artenschutzes für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplan-Gebieten nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind.<sup>6</sup> Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG beziehen sich auf die konkrete Handlung und auf konkret betroffene Individuen. Sie gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird je-

<sup>5</sup> Landkreis Ammerland (1995): Landschaftsrahmenplan

<sup>6</sup> Darüber hinaus sind solche Arten zu berücksichtigen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind. Eine Rechtsverordnung auf dieser Ermächtigungsgrundlage wurde bislang nicht erlassen.

doch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

Gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG ist es verboten,

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der **europäischen Vogelarten** während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).*

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Umsetzung eines nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhabens im Sinne von § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG handelt, gilt gemäß § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG (neue Fassung)<sup>7</sup>: *Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten und solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind<sup>8</sup>, liegt ein Verstoß gegen*

1. *das Tötungs- und Verletzungsverbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,*
2. *das Verbot des Nachstellens und Fanges wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Abs. 1 Nr. 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind*
3. *das Verbot nach Abs. 1 Nr. 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte

<sup>7</sup> in der am 29.09.2017 geltenden Fassung durch Artikel 1 G. v. 15.09.2017 BGBl. I S. 3434

<sup>8</sup> Eine Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, in der ebenfalls berücksichtigungspflichtige „nationale verantwortungsarten“ definiert wären, liegt bisher nicht vor.

Arten gelten diese Maßgaben entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- oder Vermarktungsverbote nicht vor.

### **1.3.1 Artenschutzrechtlich relevante Arten im Plangebiet**

Zunächst gilt es zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet artenschutzrechtlich relevante Tier- und/oder Pflanzenarten vorkommen (können). Ein faunistisches Gutachten wurde nicht erstellt. Allerdings lassen sich anhand der im Untersuchungsgebiet ausgeprägten Biotoptypen Rückschlüsse hinsichtlich eines möglichen Vorkommens verschiedener Tierarten ableiten. Der Geltungsbereich umfasst Acker und Grünlandbereiche, die durch Feldhecken und Gräben gegliedert werden. Die Gehölzbestände und die Grabenstrukturen im Geltungsbereich werden bei Umsetzung der Planung weitgehend erhalten. Das südliche Plangebiet umfasst zwei Wohngebäude, welche im Bestand gesichert werden. Das Gebäude mit ehemaliger Wohnnutzung am nordwestlichen Rand wird, aufgrund der Lage in der Deichschutzzone, abgerissen.

#### Europäische Vogelarten

Innerhalb des Plangebietes ist v. a. mit siedlungstoleranten, weit verbreiteten und ungefährdeten Arten zu rechnen. Der Geltungsbereich bietet Lebensraum für gehölzbrütende Arten sowie Arten der Halboffenlandschaft. Vorkommen von potenziellen Höhlenbewohnern können nicht ausgeschlossen werden, da innerhalb des Plangebietes auch Altbäume vorhanden sind. Das ehemalige Wohngebäude mit Schuppen bietet ggf. Lebensraum für gebäudebewohnende Vogelarten.

Die landwirtschaftliche Fläche ist für Offenlandarten wie Kiebitz und Feldlerche vermutlich zu stark gegliedert. Artenschutzrechtlich relevante Nahrungshabitate oder Rastflächen sind im Plangebiet nicht zu erwarten<sup>9</sup>.

#### Fledermäuse

Der ältere Baumbestand kann Quartierpotenzial für baumbewohnende Arten darstellen. Auch das ehemalige Wohngebäude im nordwestlichen Plangebiet bietet ggf. ein Lebensraumpotenzial. Die Gehölzstrukturen haben eine Leitfunktion für jagende Fledermäuse.

#### Amphibien

Die Gräben im und randlich des Plangebietes und auch die nordwestlich verlaufende Große Norderbäke können von Amphibien genutzt werden. Möglich sind ggf. Vorkommen von Arten wie Erdkröte und Teichfrosch. Diese Amphibienarten sind jedoch nicht in Anhang IV der FFH-Liste aufgeführt, so dass sie nicht unter die Schutzbestimmungen des § 44 BNatSchG fallen. Aufgrund der Habitatausstattung werden ökologisch anspruchsvolle Arten nicht erwartet.

#### Sonstige Artgruppen

Vorkommen von Artengruppen gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie, z. B. Säugetiere (ausgenommen Fledermäuse), Libellen oder Heuschrecken, sind aufgrund der Standortausprägungen und der Habitatausstattung einerseits und der Lebensraumansprüche seltener Arten andererseits nicht zu erwarten. Artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten aus Anhang IV

---

<sup>9</sup> Nahrungshabitate wären artenschutzrechtlich nur dann von Belang, wenn es sich um sogenannte essentielle Nahrungshabitate handelte, z. B. die einzige geeignete Nahrungsfläche im Aktionsraum eines Brutvorkommens. Der Verlust eines essentiellen Nahrungshabitates würde zugleich die Aufgabe eines Brutplatzes bedeuten. Dies ist im vorliegenden Fall nicht zu erwarten, da in der unmittelbaren Umgebung weitere Grünlandflächen vorhanden sind. Aufgrund der unmittelbaren Lage am Siedlungsrand sind Vorkommen störanfälliger Rastvögel nicht zu erwarten.

der FFH-Richtlinie wurden im Rahmen der Kartierung nicht festgestellt und sind anhand der Standortbedingungen nicht zu erwarten.

### **1.3.2 Prüfung der Verbotsbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG**

Geprüft werden die Verbotstatbestände der Verletzung und Tötung, der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie der erheblichen Störungen.

#### Tötungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 1 BNatSchG)

Baumaßnahmen und Baufeldfreimachung sollten generell in den Wintermonaten von Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden, um Betroffenheiten von Vogel- und Fledermausarten zu vermeiden.

Aufgrund des Bestandes an Altbäumen und der alten Hofstelle mit Schuppen, ist im Vorfeld jeglicher Baumaßnahmen (Abriss, Rodung, Baufeldfreimachung) durch eine fachkundige Kontrolle sicherzustellen, dass keine Fledermaus-Quartiere oder Nester gebäude- oder baumbrütender Vogelarten bestehen (s. auch Verbotstatbestand Nr. 3).

#### Störungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 2 BNatSchG)

Nach den gesetzlichen Vorgaben liegt eine erhebliche Störung vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Vorkommen von störepfindlichen Arten sind aufgrund der Lage des Geltungsbereiches randlich des Siedlungszusammenhangs nicht zu erwarten. Westlich, nördlich und östlich des Geltungsbereiches befinden sich weitere landwirtschaftliche Flächen sowie Gehölzbestände, auf die ein Ausweichen der Arten möglich ist, so dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass die Planung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

#### Verlust der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 [1] Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 [5] BNatSchG)

Vor Abriss des Gebäudes und des Schuppens sowie vor Baumfällarbeiten ist eine fachgutachterliche Kontrolle erforderlich. Besteht eine Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätte, ist mit den Arbeiten zu warten, bis die Quartiersfunktion nicht mehr besteht und es sind vor Beginn der Arbeiten Ersatzhabitate (z. B. Fledermauskästen, Fledermaus-Dachziegel) an geeigneten Stellen anzubringen. In diesem Fall ist eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich.

Wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang (auch ggf. durch Ersatzhabitate) aufrechterhalten, liegt ein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG nicht vor.

Eine direkte Betroffenheit von Vogel- und Fledermausarten kann durch Baumaßnahmen außerhalb der Vogelbrutzeit (in den Wintermonaten von Oktober bis Ende Februar) bzw. außerhalb der Quartiersnutzung vermieden werden (s. o.).

### **1.3.3 Artenschutzrechtliches Fazit**

Im Hinblick auf den Artenschutz sind aktuell keine artenschutzrechtlichen Konflikte ersichtlich, die der Umsetzung der Planung dauerhaft entgegenstehen würden. Auf Umsetzungsebene werden bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen und eine fachkundliche Kontrolle der Gebäude und Altbäume vor Abriss- bzw. Fällarbeiten erforderlich.

## 2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELT-AUSWIRKUNGEN

Im Folgenden werden für die einzelnen Umweltschutzgüter die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung prognostiziert, wobei der Fokus insbesondere auf solche Auswirkungen gerichtet wird, die ein erhebliches (positives oder negatives) Ausmaß erreichen oder erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung darstellen.

Die Prognose der Auswirkungen setzt dabei zunächst eine Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) voraus. Weiterhin ist die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung in der Übersicht aufzuzeigen, soweit diese zumutbar abgeschätzt werden kann. Auch bei der Darstellung des Basisszenarios und der voraussichtlichen Entwicklung ohne Planung wird bereits auf die voraussichtlich erheblich beeinflussten Umweltmerkmale fokussiert.

### 2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario)

#### 2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Stellvertretend für die vorkommenden Tiere, Pflanzen und für die biologische Vielfalt wurden bei einer Begehung im August 2018 die Biotoptypen nach Drachenfels<sup>10</sup> erfasst, s. Biotoptypenkarte im Anhang. Hinweise auf ein Vorkommen seltener oder gefährdeter Arten innerhalb des Plangebietes liegen nicht vor.

#### □ *Derzeitiger Zustand*

##### Pflanzen

Eine Lebensgemeinschaft aus Pflanzen und Tieren, die eine gewisse Mindestgröße und eine einheitliche, gegenüber der Umgebung abgrenzbare Beschaffenheit aufweist, ist als Biotop (Lebensraum) definiert. Es handelt sich demnach um einen vegetationskundlich oder landschaftsökologisch definierten und im Gelände wieder erkennbaren Landschaftsausschnitt. Diese Einheiten werden abstrakt zu Biotoptypen zusammengefasst und für die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes verwendet.

Das Plangebiet umfasst großflächig landwirtschaftlich als Intensivgrünland (GI) genutzte Fläche, dominiert von Deutschem Weidelgras und Wolligem Honiggras. Die landwirtschaftliche Fläche wird in nördlicher und östlicher Richtung durch nährstoffreiche Gräben (FGR) begrenzt. Weiterhin grenzt nordwestlich der Deich der Großen Norderbäke an das Plangebiet.

Zentral besteht eine gut ausgeprägte Strauch-Baumhecke (HFM) aus Rosskastanie, Weide, Erle, Hasel, Spitz-Ahorn und Gemeiner Esche. Der südöstliche Zipfel des Plangebietes umfasst ein naturnahes Feldgehölz mit Berg-Ahorn, Gemeiner Esche, Pappel und Stieleiche. Östlich angrenzend an das Plangebiet besteht eine Baum-Wallhecke (HWB), charakterisiert durch sehr alte Stieleichen. Die Wallhecke ist gemäß § 22 (3) NAGBNatSchG ein geschützter Landschaftsbestandteil.

Das westliche Plangebiet umfasst ein ländlich geprägtes Gehöft (ODL) mitsamt Hausgarten mit Großbäumen (PHG). Der südliche Randbereich schließt locker bebautes Einzelhausgebiet mit neuzeitlichen Ziergärten mit ein (OEL, PHZ). Südlich schließen an das Plangebiet weitere bestehende Siedlungsstrukturen an.

<sup>10</sup> Drachenfels, O. (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Stand Juli 2016.

## Tiere

Ein faunistisches Gutachten wurde nicht erstellt. Allerdings lassen sich anhand der im Untersuchungsgebiet ausgeprägten Biotoptypen Rückschlüsse hinsichtlich eines möglichen Vorkommens verschiedener Tierarten ableiten.

Aufgrund der überwiegend intensiven landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebiet bieten sich sowohl qualitativ als auch quantitativ verhältnismäßig geringe Lebensraumpotentiale für Tierarten. Offenlandarten wie Kiebitz und Feldlerche werden nicht erwartet, da die landwirtschaftliche Fläche zu stark gegliedert ist und zudem aus südlicher Richtung durch die angrenzende Bebauung ggf. Störwirkungen ausgehen. Die Feldhecke innerhalb des Geltungsbereiches und das Feldgehölz im südöstlichen Zipfel bieten ein Habitatpotenzial für höhlenbauende bzw. -bewohnende Vogelarten, für Gebüschbrüter, Fledermausarten, Kleinsäuger und Insekten.

Das ehemalige Wohngebäude mit Schuppen bietet ggf. Lebensraum für gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten.

Die Gräben innerhalb und randlich des Geltungsbereiches und die nördlich angrenzende Große Norderbäke können Lebensräume für Amphibien darstellen.

## Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt gilt als eine der Grundvoraussetzungen für die Stabilität von Ökosystemen. Deutschland hat sich als Mitunterzeichner der Biodiversitäts-Konvention verpflichtet, die Artenvielfalt im eigenen Land zu schützen und ist diesem Auftrag u. a. durch die Berücksichtigung der biologischen Vielfalt im BauGB § 1 nachgekommen.

Im Zuge der Biotoptypenkartierung wurden überwiegend Biotoptypen erfasst, die durch eine stark anthropogene Nutzung geprägt sind. Die Gehölzstrukturen stellen wertvolle Lebensräume dar. Insgesamt wird die biologische Vielfalt als gering bis mittel eingestuft.

### **❑ *Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung***

Bei Nichtdurchführung ist mit einem Fortdauern der bestehenden Nutzungen der Fläche zu rechnen. Abweichende Entwicklungen drängen sich nicht auf.

## **2.1.2 Fläche und Boden**

### **❑ *Derzeitiger Zustand***

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 2,4 ha und liegt im planungsrechtlichen Außenbereich. Sie wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt und stellt sich im Bestand als großflächig unversiegelt dar.

Das Plangebiet liegt im Übergang von Gley-Podsol im Nordwesten und Braunerde-Podsol im Südosten. Südlich angrenzend besteht Plaggenesch<sup>11</sup> Die Böden des Plangebietes stellen keine seltenen oder besonders wertvollen Böden dar. Der südlich gelegene Bereich mit Podsol-Böden liegt jedoch innerhalb eines Suchraumes für schutzwürdige Böden (BK50).<sup>12</sup>

Die natürlichen Bodenfunktionen mit der Lebensraumfunktion für Menschen, Tiere und Pflanzen, der Funktion als Bestandteil des Naturhaushalts (im Bodenwasser-, Stoff- und Nährstoffhaushalt) sowie als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium werden aus dem im Folgenden ermittelten Kriterien wie Bodenfruchtbarkeit, Verdichtungsempfindlichkeit, Versiegelungsgrad,

<sup>11</sup> NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenkunde, Bodenkarte von Niedersachsen 1:50.000 (BK50). - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff 10/2019).

<sup>12</sup> NIBIS® Kartenserver (2014): Suchräume für schutzwürdige Böden (BK50). - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff 10/2019).

Grundwasserneubildungsrate, Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung etc., sowie der Archivfunktion der Natur- und Kulturgeschichte ermittelt und bewertet.

Die Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) wird für den Geltungsbereich als gering angegeben.<sup>13</sup> Die Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung ist im überwiegenden Bereich gering gefährdet und auch die standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit ist gering, Richtung Südosten im Übergang zu sehr gering.

Für den Bereich des Plangebietes und der näheren Umgebung sind keine Vorkommen von Altlasten bekannt.<sup>14</sup>

#### □ **Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung ist mit einem Fortdauern der landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen zu rechnen. Der Anteil an unversiegelten Freiflächen bleibe bestehen.

### 2.1.3 Wasser

#### □ **Derzeitiger Zustand**

Das Schutzpotenzial der Grundwasser überdeckenden Schichten wird als hoch angegeben d. h. es liegt eine geringe Gefährdung vor.<sup>15</sup> Die Angaben zur Grundwasserneubildung (30-jährige Jahresmittelwerte 1981 - 2010) variieren stark zwischen 150 und 350 mm/a.<sup>16</sup>

Der mittlere Grundwasserstand wird mit 6 dm unter Geländeoberfläche angegeben, der mittlere Grundwassertiefstand mit 14 m unter Geländeoberfläche.<sup>17</sup>

Im nördlichen Plangebiet sowie unmittelbar östlich der Plangebietsgrenze verlaufen Entwässerungsgräben. Die Große Norderbäke verläuft unmittelbar nordwestlich des Plangebietes. Sie ist ein Fluss der Marschen (Gewässertyp 22.2) und Prioritätsgewässer der Wasserrahmenrichtlinie (Wasserkörpernummer 04062). Der Status des Wasserkörpers ist erheblich verändert durch Entwässerungsfunktion und Hochwasserschutz. Der chemische Zustand wird insgesamt als nicht gut bewertet.<sup>18</sup>

Innerhalb einer der Gärten im südlichen Plangebiet wurde ein Zierteich angelegt.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwassergewinnungs-, Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten.<sup>19</sup>

#### □ **Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist keiner Änderung des Wasserhaushaltes zu rechnen.

<sup>13</sup> NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenkunde, Bodenfruchtbarkeit (Auswertung BK50). - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff 10/2019).

<sup>14</sup> NIBIS® Kartenserver (2014): Altlasten. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff 10/2019).

<sup>15</sup> NIBIS® Kartenserver (2014): Hydrogeologie, Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff 10/2019).

<sup>16</sup> NIBIS® Kartenserver (2014): Hydrogeologie, Grundwasserneubildung. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff 10/2019)

<sup>17</sup> NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenkunde, Bodenkarte von Niedersachsen 1:50.000 (BK50). – Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff 10/2019).

<sup>18</sup> Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (2019): Umweltkarten Niedersachsen. Fließgewässer (WRRL). (Zugriff 10/2019)

<sup>19</sup> Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (2019): Umweltkarten Niedersachsen. Trinkwasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete. (Zugriff 10/2019)

## 2.1.4 Klima und Luft

### □ *Derzeitiger Zustand*

Die Gemeinde Apen liegt in der Zone des atlantischen Klimas mit mild-feuchten Sommern und milden Wintern. Die Luftqualität im Ammerland ist generell als geringfügig belastet anzusehen. Zur Beurteilung der Geruchsimmissionen durch die nördlich und östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe wurde ein Gutachten erarbeitet<sup>20</sup>. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass im gesamten Plangebiet der Grenzwert für Wohngebiete gemäß GIRL (2009) unterschritten wird.

Kleinräumig wird das Klima durch die Vegetation und Nutzung bestimmt. Das Plangebiet ist dem Siedlungsrandklima zuzuordnen. Die landwirtschaftlichen Flächen prägen das Klima und wirken als klimatisch günstiges Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet.

### □ *Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung*

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit einem Fortdauern der bestehenden Nutzung der Flächen zu rechnen. Im Rahmen des Klimawandels werden u. a. eine Erhöhung der Durchschnittstemperaturen und eine Zunahme von klimatischen Extremereignissen (z. B. Starkregen, Starkwinde) prognostiziert. Wie sich die Bedingungen im Plangebiet selbst verändern werden, ist nicht zumutbar bzw. belastbar zu prognostizieren. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass hier vielfältige Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern bestehen, so dass sich die klimatischen Änderungen auch auf z. B. Wasserhaushalt, Luftqualität und biologische Vielfalt auswirken können.

## 2.1.5 Landschaft

### □ *Derzeitiger Zustand*

In dem Schutzgut Landschaft werden die Elemente des Landschaftsbildes, d. h. das optische Erscheinungsbild im Sinne der Vielfalt, Eigenart und Schönheit, bewertet.

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Region Ostfriesisch-Oldenburgische Geest. Es gehört zu einer kleinteilig strukturierten Acker-Grünland-Landschaft mit Feldgehölzen und Wallhecken, welche nordöstlich an den Siedlungsbereich der Ortslage von Apen anschließt. Der Verlauf der Großen Norderbäke mit der Deichanlage stellt für den Siedlungsbereich von Apen eine deutliche Trennung von Wohnbebauung südlich des Gewässers und der freien Landschaft nördlich der Großen Norderbäke dar.

Im näheren Umfeld bestehen keine Vorbelastungen wie verkehrsreiche Straßen oder untypische Bauformen.

### □ *Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung*

Bei Nichtdurchführung der Planung ist zunächst mit einem Fortbestand der aktuellen Situation und somit des aktuellen Landschaftsbildes zu rechnen.

## 2.1.6 Mensch

### □ *Derzeitiger Zustand*

---

<sup>20</sup> Landwirtschaftskammer Niedersachsen (2019): Immissionsschutzgutachten. Oldenburg.

Für die Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind zum einen gesundheitliche Aspekte, in der Bauleitplanung vorwiegend Lärm und andere Immissionen, zum anderen regenerative Aspekte, z. B. Erholungs-, Freizeitfunktionen und Wohnqualität, von Bedeutung.<sup>21</sup>

Relevante Lärmemissionen bestehen nicht im Umfeld des Plangebietes. Zur Beurteilung der Geruchsimmissionen durch die nördlich und östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe wurde ein Gutachten erarbeitet (s. o.).<sup>22</sup> Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass im gesamten Plangebiet der Grenzwert für Wohngebiete gemäß GIRL (2009) unterschritten wird.

Das Plangebiet selber ist nicht durch Wege erschlossen. In der direkten Umgebung bestehen Straßen und Wege die zur Naherholung genutzt werden. Im südlichen Plangebiet schließt bestehende Wohnbebauung an.

#### **□ *Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung***

Bei Nichtdurchführung der Planung ist zunächst mit einem Fortbestand der aktuellen Situation zu rechnen.

### **2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter**

#### **□ *Derzeitiger Zustand***

Gemäß Stellungnahme des Landkreises befindet sich im Bereich der Kleinen Norderbäke und dem Grundstück "Kleine Mühlenstraße 26" eine archäologische Fundstelle (Mühle, zerstört). Weitere Kulturdenkmäler (Bau- und Bodendenkmäler) sind weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung bekannt.

Die Wohnbebauung, die verkehrliche Infrastruktur, die landwirtschaftlichen Flächen, die Gehölze und Grabenstrukturen im Plangebiet sind als Sachgüter zu benennen.

#### **□ *Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung***

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Sachgüter erhalten. Ggf. ist mit einer Umnutzung bzw. Neuordnung der ehemaligen Hofstelle im westlichen Plangebiet zu rechnen.

### **2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern**

#### **□ *Derzeitiger Zustand***

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So bedingen z. B. die Boden- und Klimaverhältnisse sowie die menschliche Nutzung die Ausprägung der Vegetation, diese wiederum prägt stark die Eignung als Tier-Lebensraum sowie die landschaftliche Eigenart und Erholungseignung. Eine hiervon unbeeinflusste Bestandsbeschreibung ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln Berücksichtigung finden.

Im Geltungsbereich sind keine besonderen Wechselwirkungen zu erwarten, denen über das bisher beschriebene Maß eine besondere Bedeutung beizumessen wäre.

#### **□ *Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung***

Besondere Wechselwirkungen sind nicht ersichtlich. Allgemeine Wechselwirkungen sowie die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung sind bereits in den vorstehenden Kapiteln integriert.

<sup>21</sup> Schrödter, W., Habermann-Nieße, K., Lehmborg, F.: Umweltbericht in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen, Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.), Bonn 2004

<sup>22</sup> Landwirtschaftskammer Niedersachsen (2019): Immissionsschutzgutachten. Oldenburg.

## 2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen, die bei Durchführung der Planung zu erwarten sind, dargestellt. Dabei werden die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase in die Umweltprüfung einbezogen. Allerdings wird insbesondere auf die Auswirkungen abgestellt, welche möglicherweise ein erhebliches Ausmaß erreichen. Die nachfolgenden Kapitel enthalten vertiefende Erläuterungen zu den Aspekten, die im vorliegenden Planfall eine besondere Relevanz erreichen.

Als Grundlage für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden zunächst Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen zusammengestellt (vgl. auch tabellarische Übersicht im Anhang). Dabei ist zu berücksichtigen, dass auf Ebene der Bauleitplanung regelmäßig keine Kenntnisse zu Gestaltungsdetails, Realisierungszeitpunkt o. ä. der künftigen Bebauung feststehen.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden insbesondere durch folgende Charakteristika der geplanten Nutzung bestimmt: Festsetzung von Allgemeinem Wohngebiet und Straßenverkehrsfläche, wodurch bisher unversiegelte Flächen neuversiegelt werden. Weiterhin werden mit der Planung plangebietsinterne Ausgleichsflächen festgesetzt. Entlang des Deiches der Großen Norderbäke wird eine durchgängige Deichschutzzone festgesetzt.

In die nachfolgenden Darstellungen zu den Auswirkungen der Planung werden Angaben zur Eingriffsregelung integriert, d. h. die Identifizierung erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Bezüglich der Auswirkungen auf die Umweltschutzziele, welche auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegt sind, sei auf Kapitel 1.2 des Umweltberichtes verwiesen.

### 2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche wird z. T. neu versiegelt, diese Flächenanteile stehen somit Pflanzen und Tieren dauerhaft nicht mehr als Lebensraum zur Verfügung. Die Feldhecke und das Feldgehölz im Plangebiet werden gerodet. Die randlichen Grabenstrukturen werden weitgehend erhalten. Im Bereich der Deichschutzzone werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Das hier bestehende ehemalige Wohngebäude mit Schuppen wird abgerissen. Bei einer Geländemodellierung ist mit Rodung der Gartenbäume zu rechnen.

Unmittelbar östlich grenzt eine Baum-Wallhecke an das Plangebiet, die Gehölze selber stehen außerhalb des Geltungsbereiches. Durch die heranrückende Wohnbebauung, ohne einen ausreichenden Schutzabstand einzuhalten, und den Verlust der Funktionsbeziehungen zur vormaligen Grünlandnutzung, wird trotz Erhalt der Bäume der Schutzstatus der Wallhecke aberkannt.

Durch die Überplanung der Freiflächen und vor allem durch die Versiegelung und Rodung der Gehölze entstehen erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt.

## 2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden

Mit der Planung werden Neuversiegelungen ermöglicht. Zudem ist mit geringfügigem Bodenab- oder -auftrag zu rechnen. Auf diesen Flächen verliert der Boden vollständig seine Funktionen im Naturhaushalt als Lebensraum und Lebensgrundlage, Bestandteil von Stoff- und Wasserkreisläufen sowie als Filter-, Puffer- und Umwandlungsmedium für Schadstoffe. Die Neuversiegelung ist als erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten.

## 2.2.3 Auswirkungen auf Wasser

Durch die Neuversiegelung im Plangebiet entstehen Bereiche, auf denen keine Grundwasserneubildung mehr stattfindet. Um eine schadlose Oberflächenentwässerung zu gewährleisten, wird am östlichen Rand des Plangebietes eine naturnah gestaltete Rückhaltefläche vorgesehen. Für den Bebauungsplan wurde ein Entwässerungskonzept<sup>23</sup> erarbeitet (s. Teil I Kap. 3.2.7). Eine schadlose Oberflächenentwässerung kann daher im Rahmen der Planung gewährleistet werden.

Der im nördlichen Plangebiet verlaufende Graben wird durch Festsetzungen gesichert. Der östliche Graben liegt im Flurstück angrenzend an das Plangebiet. Sollte es zu einer abschnittweisen Verrohrung im Zuge der Erschließung der östlich angrenzenden Flächen kommen, werden die Beeinträchtigungen im Rahmen des entsprechenden Bebauungsplanes berücksichtigt.

Zum Schutz der Deichanlagen der nordwestlich des Plangebietes verlaufenden Großen Norderbäke setzt der vorliegende Bebauungsplan eine Deichschutzzone mit Nutzungsbeschränkungen und zugleich als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft fest.

## 2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft

Aufgrund der Neuversiegelung ist mit deutlichen Veränderungen auf Ebene des Lokalklimas zu rechnen. Hinsichtlich Regionalklima und Luftqualität ist jedoch nicht von erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen.

Die Emissionen verkehrsbürtiger Luftschadstoffe sowie durch Hausbrand wird sich durch den die zusätzlichen Wohngebäude gegenüber der aktuellen Nutzung minimal erhöhen. Allerdings handelt es sich bei dem Betrieb der Fahrzeuge generell um zulässige Nutzungen, deren Regulierung nicht im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt.

## 2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft

Mit der Planung werden derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen bebaut. Der Geltungsbereich hat eine Siedlungsrandlage, durch die Erweiterung der südlich angrenzenden Wohngebiete wird an bereits anthropogen genutzte Flächen angeknüpft. Die Fläche wird in östlicher Richtung durch die Wallhecke und in nordwestlicher Richtung durch den Deich der Großen Norderbäke gerahmt. Die geplante Wohnbebauung fügt sich in die südlich angrenzende Siedlungsstruktur ein.

Durch die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entlang der Großen Norderbäke wird ein neuer, begrünter Siedlungsrand geschaffen. Zwar wird das Landschaftsbild durch die bauliche Neugestaltung verändert, die Beeinträchtigungen bleiben jedoch örtlich beschränkt und werden als nicht erheblich eingestuft.

---

<sup>23</sup> Thalen Consult (2021): BP 139 Erschließung südlich der Großen Norderbäke. Entwässerungskonzept zum B-Plan (Vorplanung). Erläuterungsbericht. Proj. Nr. 11471. 28.05.2021. Neuenburg

## 2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen

Es sind keine deutlich nachteiligen Auswirkungen für das Schutzgut Mensch durch Lärm- oder Geruchsimmissionen zu erwarten. Der Anliegerverkehr wird sich zwar durch die etwa 21 neuen Baugrundstücke entsprechend erhöhen, jedoch werden die Schutzansprüche durch die Wohnbebauung nicht relevant verändert.

Im Gegenzug sind mit der Planung positive Auswirkungen, nämlich die Schaffung von Wohnraum und die Entstehung neuer Nachbarschaften, verbunden.

Insgesamt wird durch die Planung keine erhebliche Beeinträchtigung auf das Schutzgut Mensch erwartet.

## 2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Hinsichtlich der archäologischen Fundstelle im Bereich der Kleinen Norderbäke wurden seitens des Landesamtes für Denkmalpflege keine Bedenken oder Anregungen zur Planung vorgebracht. Bau- und Bodendenkmale innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht bekannt. Betroffenheiten durch die Planung ergeben sich nicht.<sup>24</sup>

Landwirtschaftlich genutzte Flächen gehen als Sachgüter verloren. Die Bebauung landwirtschaftlicher Fläche stellt jedoch eine Umnutzung dar, da durch die Planung neue Sachgüter (Wohnhäuser, Gärten) geschaffen werden.

## 2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So führen beispielsweise die Versiegelungen von Böden zugleich zu Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Eignung als Pflanzen-Standort. Eine separate Wirkungsprognose ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln Berücksichtigung finden.

Da im Plangebiet keine besonderen Wechselwirkungen gegeben sind, werden auch keine erheblichen Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern erwartet.

## 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen sowie Überwachungsmaßnahmen

### 2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen

Durch die folgenden Maßnahmen wird im Rahmen der vorliegenden Planung zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen beigetragen:

- Zum Schutz der Deichanlagen der Großen Norderbäke wird eine Deichschutzzone mit Nutzungsbeschränkungen von 25 m zum Gewässerrand festgesetzt.
- In den als M1, M2 und M3 gekennzeichneten Flächen werden plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt (s. u.).

---

<sup>24</sup> Hinweis: Sollten sich Hinweise bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten auf ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) ergeben, sind diese gemäß § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden.

Zur inneren Begrünung des Wohngebietes ist pro 200 m<sup>2</sup> neu versiegelter Grundstücksfläche auf den Baugrundstücken ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.

Darüber hinaus sind weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen möglich und anzustreben, die jedoch auf Ebene der vorliegenden Planung nicht geregelt werden. Hierzu zählen nach gegenwärtigem Stand insbesondere folgende Maßnahmen:

- Baumaßnahmen und Baufeldfreimachung sollten generell in den Wintermonaten von Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden, um Betroffenheiten von Vögeln und Fledermäusen zu vermeiden. Aufgrund des Bestandes an Altbäumen und der alten Hofstelle mit Schuppen, ist im Vorfeld jeglicher Baumaßnahmen (Abriss, Rodung, Baufeldfreimachung) durch eine fachkundige Kontrolle sicherzustellen, dass keine Fledermaus-Quartiere oder Nester gebäude- oder baumbrütender Vogelarten bestehen. Sofern Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Aufnahme der Baumaßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde zustimmen und entsprechend der Abstimmung umzusetzen. Analog ist auch bei Wiederaufnahme des Baubetriebes nach längerer Unterbrechung vorzugehen.
- Die im Gebiet unversiegelt verbleibenden Grundflächen sollten während der Bauphase vor Bodenverdichtungen infolge von Befahren, Materialablagerung u. ä. geschützt werden.
- Durch ordnungsgemäßen und sorgsamem Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc. sollten Verunreinigungen von Boden und Wasser vermieden werden.
- Die vorhandenen Randgräben und die östlich angrenzende Wallhecke sollen während der Bauphase durch Auszäunung vor Beeinträchtigungen geschützt werden.
- Sollten sich Hinweise bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten auf ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) ergeben, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, unverzüglich gemeldet werden.
- Sollten sich bei den erforderlichen Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, wird unverzüglich die zuständige Untere Boden-schutzbehörde benachrichtigt.

### 2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Wie in Kap. 2.2.1 – 2.2.5 ausgeführt, entstehen bei der Umsetzung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts im Sinne der Eingriffsregelung.

#### Plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen

Pro 200 m<sup>2</sup> neu versiegelter Grundstücksfläche ist zwecks einer Eingrünung und inneren Durchgrünung des Plangebietes auf den Baugrundstücken gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen. Folgende Arten sind geeignet:

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Wuchsform
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Baum
Erle	<i>Alnus glutinosa</i>	Baum

Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	Großbaum
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>	Strauch
Moorbirke	<i>Betula pubescens</i>	Baum
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	Strauch
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	Großbaum
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna, C. laevigata</i>	Strauch

Innerhalb der als M1 gekennzeichneten Fläche ist Regenrückhaltebecken anzulegen. Die Aufweitungsbereiche werden mit wechselnden Böschungslinien und -neigungen naturnah angelegt und mit einer artenreichen Regiosaatgutmischung eingesät. Das Regenrückhaltebecken sowie der Räumstreifen verbleibt im öffentlichen Eigentum, sodass eine Umsetzung der Maßnahmen gewährleistet werden kann.

Die Flächen im Bereich der Deichschutzzone können extensiviert bzw. gänzlich aus der Nutzung genommen werden (M2). Der hier verlaufende Graben wird erhalten. Eine Konkretisierung der Maßnahmen wird im weiteren Verfahren ergänzt.

In der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“ (M 3) sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig, ausgenommen sind Anlagen, die der Unterhaltung oder dem Ausbau des Gewässers dienen oder durch das Gewässer erforderlich werden. Bäume und Sträucher dürfen innerhalb des Gewässerrandstreifens nicht gepflanzt werden, ausgenommen hiervon ist die profilmfreie Anpflanzung durch den Unterhaltungspflichtigen zum Zwecke der Unterhaltung des Gewässers oder aus Gründen der Landschaftspflege.

#### Ermittlung des externen Ausgleichsbedarfs

Zur rechnerischen Ermittlung der Eingriffsintensität wird mit Hilfe des Bewertungsmodells des Niedersächsischen Städtetages<sup>25</sup> eine Bilanzierung durchgeführt.

Um zu ermitteln, inwieweit mit der Planung erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbunden sind, wird der Zustand der Fläche vor dem Eingriff dem Zustand nach dem Eingriff gegenübergestellt. Für die Bilanzierung werden den betroffenen und den entstehenden Biotoptypen Wertfaktoren zugeordnet. Durch Multiplikation mit der jeweiligen Flächengröße ergeben sich Werteinheiten (WE), die zur Gesamtwertigkeit des Plangebietes im Ist- bzw. im Planzustand addiert werden. Aus der Differenz dieser beiden Wertigkeiten ergibt sich der verbleibende Kompensationsbedarf.

Die vorkommenden Biotoptypen (vor dem Eingriff) mit ihrer Flächengröße und Wertstufe werden in der folgenden Tabelle dargestellt.

**Tab. 1: Bewertung des Plangebiets im Ist-Zustand**

Bestand / Biotoptyp	Kürzel	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Wertfaktor [WF]	Werteinheiten [WE]
Nährstoffreicher Graben	FGR	303	3	909
Strauch-Baumhecke	HFM	540	3	1.620
Naturnahes Feldgehölz	HN	335	3	
Intensivgrünland	GI	15.267	2	30.534
Einzelhausgebiet	OEL	1.196	0	-
Ländliches Gehölt	ODL	1.120	0	-
Hausgarten mit Großbäumen	PHG	3.972	2	7.944
Ziergarten	PHZ	1.750	1	1.750
<b>SUMME</b>		<b>24.483</b>		<b>42.757</b>

<sup>25</sup> Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung

**Tab. 2: Bewertung des Plangebiets nach Umsetzung der Planung – Variante 1**

Planung	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Wertfaktor [Wf]	Werteinheiten [WE]
Allgemeines Wohngebiet WA1 (GRZ 0,4)	16.386		
davon max. 60 % versiegelbar	9.832	0	-
davon min. 40 % unversiegelt (z. B. Ziergarten)	6.554	1	6.554
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	2.728		
davon max. 90 % versiegelbar	2.455	0	-
davon min. 10 % unversiegelt (z. B. Scherrasen)	273	1	259
Private Grünfläche			
Zb. Gewässerrandstreifen (M 3)	273	2	546
Öffentliche Grünfläche	5.096		
Zb. Regenrückhaltebecken (M 1)	671	1	671
Zb. Räumstreifen (M 1)	846	2	1.692
Zb. Deichschutzzone (M 2)	3.579	2	7.158
<b>SUMME</b>	<b>24.483</b>		<b>16.880</b>

Aus der Bilanzierung ergibt sich ein Kompensationsdefizit von **25.877 Werteinheiten**.

Aufgrund des Verlustes des Schutzstatus' für die östlich angrenzende Wallhecke über eine Länge von ca. 213 m ist eine Wallheckenkompensation erforderlich. Die Funktionseinschränkung führt zu einer Abwertung des Wallheckenstatus, die im Verhältnis von 1:1 zu kompensieren ist. Somit ergibt sich eine Wallheckenkompensation von 213 m Wallhecke, die über das Wallheckenschutzprogramm des Landkreises Ammerland umzusetzen ist.

Die Lage der externen Kompensationsfläche sowie die umzusetzenden Maßnahmen werden bis zum Satzungsbeschluss geklärt.

## 2.4 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten (Monitoring) können, zu überwachen.

Zur Überwachung der Auswirkungen der vorliegenden Planung sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Die Gemeinde wird 3 – 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung des Plangebietes durchführen oder veranlassen und dies dokumentieren. So können eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.
- Die Gemeinde wird 3 – 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung der Ausgleichsflächen durch einen Fachgutachter veranlassen und dies dokumentieren. So kann überprüft werden, ob die prognostizierte Entwicklung eingetreten ist bzw. eingesetzt hat und ob ggf. weitere Maßnahmen zum Erreichen des Zielzustandes erforderlich sind.
- Die Gemeinde wird Hinweisen von den Fachbehörden und aus der Bevölkerung über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen der Planung nachgehen und dies dokumentieren.

Weitere Überwachungsmaßnahmen können auf Umsetzungsebene erforderlich werden (z. B. eine ökologische Baubegleitung).

## 2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nachfolgend werden in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten dargelegt, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans Berücksichtigung finden müssen. Ebenfalls werden die wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl benannt.

Für die interne Erschließung bieten sich aufgrund der Zielsetzung (größere Grundstücke mit Haus- und Ziergärten) keine grundsätzlichen Alternativen an.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten haben sich nicht ergeben.

## 2.6 Schwere Unfälle und Katastrophen

Nachfolgend werden die erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen dargelegt, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind.

Im Plangebiet und in der Umgebung liegen keine Besonderheiten vor, die eine besondere Anfälligkeit gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen erwarten lassen.

Auch liegen nach aktuellem Kenntnisstand der Planung im Allgemeinen Wohngebiet keine besonderen Gefährdungen der Umwelt vor.

## 3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

### 3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Bei der Durchführung der Umweltprüfung kamen folgende Verfahren zur Anwendung:

- Biototypen-Erfassung nach Drachenfels (2016)
- Die Ausführungen zum Artenschutz sind als Potenzialanalyse konzipiert.
- Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter wurde das Datenmaterial des NIBIS Kartenservers, des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz und des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Ammerland ausgewertet.

Relevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht.<sup>26</sup>

---

<sup>26</sup> *Hinweis zum Umweltschadensrecht:* Auf Grundlage der aktuell vorliegenden Kenntnisse sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG abschließend prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

### 3.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Apen stellt den Bebauungsplan Nr. 139 „Südlich der Großen Norderbäke“ auf, um die Siedlungsentwicklung fortzuführen und der anhaltenden Nachfrage nach Bauland nachzukommen. Der Bebauungsplan setzt auf ca. 2,4 ha Allgemeines Wohngebiet, Straßenverkehrsfläche, Private und Öffentliche Grünfläche fest. Ergänzend wird die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes in einem parallelen Verfahren durchgeführt.

Im Rahmen einer Biotoptypenkartierung wurden die Biotoptypen festgestellt und Lebensraumpotenziale für Tiere abgeleitet. Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt, die Fläche wird in nördlicher und östlicher Richtung durch nährstoffreiche Gräben begrenzt. Weiterhin grenzt der Deich der Großen Norderbäke nordwestlich an das Plangebiet. Die Große Norderbäke ist ein Fluss der Marschen und Prioritätsgewässer der Wasserrahmenrichtlinie. Zentral besteht eine Strauch-Baumhecke, östlich angrenzend eine Baum-Wallhecke. Das westliche Plangebiet umfasst ein ländlich geprägtes Gehöft mitsamt Hausgarten mit Großbäumen. Der südliche Randbereich schließt locker bebautes Einzelhausgebiet mit neuzeitlichen Ziergärten mit ein.

Der Geltungsbereich bietet Lebensraum für gehölzbrütende Arten sowie Arten der Halboffenlandschaft. Vorkommen von potenziellen Höhlenbewohnern können nicht ausgeschlossen werden, da innerhalb des Plangebietes auch Altbäume vorhanden sind. Der ältere Baumbestand kann Quartierpotenzial für baumbewohnende Arten darstellen. Die Gehölzstrukturen haben eine Leitfunktion für jagende Fledermäuse. Das ehemalige Wohngebäude mit Schuppen bietet ggf. Lebensraum für gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten. Die Gräben im und randlich des Plangebietes und auch die nordwestlich verlaufende Große Norderbäke können von Amphibien genutzt werden. Möglich sind Vorkommen von Arten wie Erdkröte und Teichfrosch.

Das Plangebiet liegt im Übergang von Gley-Podsol im Nordwesten und Braunerde-Podsol im Südosten. Die Böden des Plangebietes stellen keine seltenen oder besonders wertvollen Böden dar. Der südlich gelegene Bereich mit Podsol-Böden liegt jedoch innerhalb eines Suchraumes für schutzwürdige Böden. Altlasten sind nicht bekannt.

Das Landschaftsbild des Plangebietes ist durch kleinteilig strukturierte Acker-Grünland-Nutzung mit Feldgehölzen und Wallhecken charakterisiert, welche nordöstlich an den Siedlungsbereich der Ortslage von Apen anschließt. Der Verlauf der Großen Norderbäke mit der Deichanlage stellt für den Siedlungsbereich von Apen eine deutliche Trennung von Wohnbebauung südlich des Gewässers und der freien Landschaft nördlich der Großen Norderbäke dar.

Durch die Planung werden unversiegelte Flächen neu versiegelt, die Feldhecke und das Feldgehölz werden gerodet. Die randlichen Grabenstrukturen werden weitgehend erhalten. Im Bereich der Deichschutzzone werden Flächen für Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Das Hofgebäude im Bereich der Deichschutzzone mit Hausgarten mit Großbäumen wird entfernt. Obwohl Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen vorgesehen sind, kommt es zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Boden und Fläche, die im Sinne der Eingriffsregelung zu kompensieren sind. Insgesamt wird nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetags ein Kompensationsdefizit von 25.877 Werteinheiten ermittelt. Zudem ist auf einer Länge von ca. 213 m der Wallheckenverlust durch die heranrückende Bebauung und dem damit verbundenen Funktions- und Wertverlust auszugleichen. Die Lage der externen Kompensationsfläche sowie die umzusetzenden Maßnahmen werden im weiteren Verfahren geklärt.

Im Hinblick auf den Artenschutz sind aktuell keine artenschutzrechtlichen Konflikte ersichtlich, die der Umsetzung der Planung dauerhaft entgegenstehen würden. Auf Umsetzungsebene sind artenschutzrechtliche Vorgaben zu beachten, die bei erforderlichen Gehölzfällungen und dem Gebäudeabriss auftreten können (z. B. Beachtung der Brut- und Quartierszeiten, Kontrolle von Gehölzen und Gebäudebestand auf Fledermausquartiere und dauerhafte Vogelniststätten).

Im Plangebiet bestehen keine nationalen Schutzgebiete und -objekte. Die nächstgelegenen geschützten Objekte sind die Wallhecke östlich angrenzend an das Plangebiet (geschützt nach § 22 Absatz 3 NAGBNatSchG) und zwei Naturdenkmale nordwestlich bzw. südwestlich in über 800 m Entfernung. Das Naturschutzgebiet Roggenmoor liegt in ca. 1,3 km Entfernung nordwestlich des Plangebietes, das Naturschutzgebiet Aper Tief ist ca. 1,6 km südwestlich gelegen. Der Schutzstatus der östlich angrenzenden Wallhecke wird trotz Erhalt der Bäume aberkannt, bedingt durch die heranrückende Wohnbebauung und den Verlust der Funktionsbeziehungen zur vormaligen Grünlandnutzung. Weitere Schutzgebiete und geschützte Objekte werden durch die Planung nicht berührt.

Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete weisen mindestens 5 km Entfernung zum Plangebiet auf und sind durch Siedlungs- und gegliederte Nutzflächen auch funktional vom Plangebiet abgegrenzt. Erhebliche Beeinträchtigungen auf Natura-2000-Gebiete werden durch die Planung nicht begründet.

### 3.3 Referenzliste der herangezogenen Quellen

- Drachenfels, O. (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4; NLWKN Stand Juli 2016
- Grundlagenerfassung zu Boden, Wasser und Klima / Luft des Geodatenzentrums Hannover; aus: NIBIS® Kartenserver (2014): Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff im Oktober 2019)
- Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung
- NUMIS Kartenserver (2019): Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff im Oktober 2019)
- Landkreis Ammerland (1995): Landschaftsrahmenplan
- Landwirtschaftskammer Niedersachsen (2019): Immissionsschutzgutachten. Oldenburg.
- Schrödter, W., Habermann-Nieße, K., Lehmborg, F. (2004): Umweltbericht in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen, Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.), Bonn 2004
- Thalen Consult (2021): BP 139 Erschließung südlich der Großen Norderbäke. Entwässerungskonzept zum B-Plan (Vorplanung). Erläuterungsbericht. Proj.Nr. 11471. 28.05.2021. Neuenburg

**ANHANG ZUM UMWELTBERICHT**

<b>Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase gemäß BauGB, Anlage 1, Nr. 2.b) Ziffer aa) bis hh) infolge</b>		
aa)	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten:	Durch die Planung werden bisher unversiegelte Bereiche neu versiegelt, die somit Pflanzen und Tieren dauerhaft nicht mehr als Lebensraum zur Verfügung stehen. Hierdurch entsteht eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Fläche, Boden.
bb)	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist:	Mit der Neuversiegelung von Boden gehen die Bodenfunktionen verloren und gleichermaßen auch Lebensraum für Pflanzen und Tiere.
cc)	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen:	Baubedingt sind Lärm, Staub und Erschütterungen in der Bauphase zu erwarten. Über die Bauphase hinaus sind aber keine Emissionen anzunehmen, die die Emissionsrichtwerte überschreiten.
dd)	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung:	Angaben über Art und Menge von Abfällen liegen nicht vor, sind aber aufgrund der geplanten Nutzung nicht in besonderem Maße zu erwarten. Die anfallenden Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt und abgeführt.
ee)	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen):	Mit der Umsetzung der Planung sind keine besonderen Risiken zu erwarten, da mit der zulässigen Wohnnutzung keine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen verbunden ist.
ff)	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:	Auf angrenzenden Flächen sind bereits Wohnnutzungen ausgeprägt. Kumulierungseffekte benachbarter Plangebiete sind standortbedingt nicht bekannt und auch Gebiete besonderer Umweltrelevanz sind nicht ausgeprägt.
gg)	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels:	Es ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Regionalklimas und der Luftqualität auszugehen. Des Weiteren ist keine besondere Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ersichtlich.
hh)	Eingesetzte Techniken und Stoffe:	Während der Bau- und Betriebsphase eingesetzte Techniken und Stoffe, die besondere Belastungen erwarten lassen, sind nicht bekannt.

Nachfolgend ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben insbesondere zu erheblichen Umweltauswirkungen sind den jeweiligen Kapiteln des Umweltberichtes näher erläutert.

Die Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen, welche für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung in die Umweltprüfung eingestellt wurden, sind in Kap. 2.2 des Umweltberichtes dargestellt.

Vorab werden einige Erläuterungen zu der nachfolgenden tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen aufgeführt.

<b>Erläuterungen zur tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen</b>	
die Beurteilung der Umweltauswirkungen wird wie folgt vorgenommen	
o	keine bedeutsamen Umweltauswirkungen ersichtlich/ zu erwarten
x	Umweltauswirkungen zu erwarten, aber unerheblich
<b>X</b>	Umweltauswirkungen von einiger Relevanz zu erwarten, nähere Erläuterungen in Kap. 2.2 ff. des Umweltberichtes
kurzfristig	vorliegend definiert als < 3 Jahre andauernd/ innerhalb von 3 Jahren nach Umsetzung der geplanten Vorhaben einsetzend
mittelfristig	vorliegend definiert als 3 – 15 Jahre, generell überschaubare Perspektive der Bauleitplanung
langfristig	vorliegend definiert als 15 Jahre, danach ggf. bauleitplanerische Überprüfung, Anpassung

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurz-Erläuterungen	
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ		
a) Auswirkungen auf ...														
Tiere	X	o	o	o	o	x	x	X	X	X	x	X	Inanspruchnahme unversiegelter Bereiche innerhalb der landwirtschaftlichen Nutzflächen mit potentiellen Lebensraumverlusten für Tiere. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.	
Pflanzen	X	o	o	o	o	X	X	X	X	X	x	X	Inanspruchnahme unversiegelter Bereiche. Lebensraumverluste für Pflanzen. Ausgleichsmaßnahmen sind erforderlich.	
Fläche	X	o	o	o	o	X	X	X	X	X	x	X	Durch die Planung entsteht eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme. Ausgleichsmaßnahmen sind erforderlich.	
Boden	X	o	o	o	o	X	X	X	X	X	x	X	Durch die Planung entsteht eine zusätzliche Bodeninanspruchnahme mit Verlust der Bodenfunktionen. Ausgleichsmaßnahmen sind erforderlich.	
Wasser	x	x	o	o	o	x	x	x	x	x	o	x	Minderung der Versickerungs- und Neubildungsleistung, Ausgleichsmaßnahmen sind erforderlich.	
Luft	x	o	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Die Emissionen verkehrsbürtiger Luftschadstoffe sowie durch Hausbrand wird sich durch Wohnnutzungen und Nutzung einer sozialen Einrichtung gegenüber der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung leicht erhöhen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch nicht zu erwarten.	
Klima	x	x	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Mit der Planung entfällt hauptsächlich Grünlandfläche mit klimaausgleichender Funktion. Aufgrund der Kleinflächigkeit werden erhebliche Beeinträchtigungen nicht erwartet.	
Wirkungsgefüge	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x	x	x	Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.	
Landschaft	x	o	o	o	o	x	x	x	x	x	o	x	Das Wohngebiet gliedert sich in den Charakter des angrenzenden Siedlungsgebietes ein. Randliche Eingrünung und Durchgrünung sind vorgesehen. Erhebliche Beeinträchtigungen werden nicht erwartet.	
biologische Vielfalt	x	o	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Im Zuge der Biotoptypenkartierung konnte kein großes Artenspektrum nachgewiesen werden.	
b) Ziel u. Zweck der Natura 2000-Gebiete	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Entsprechende Schutzgebiete finden sich nur in über 5 km Entfernung zum Plangebiet. Mit hinreichender Sicherheit wird	

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurz-Erläuterungen
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ	
													von einer Verträglichkeit der Planung mit den Erhaltungs- und Schutzziele der Natura 2000-Gebiete ausgegangen.
c) umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	x	o	o	o	o	o	o	x	x	x	x	x	Während der Baumaßnahmen kommt es zu Lärm- und Staubimmissionen.
d) umweltbezogene Auswirkungen auf ...													
Kulturgüter	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Kulturdenkmäler (Bau- und Bodendenkmale) sind im Plangebiet nicht bekannt.
sonstige Sachgüter	x	o	o	o	o	x	x	x	x	x	x	x	Verlust von Landwirtschaftsfläche, Neubau von Gebäuden.
e) Vermeidung von Emissionen	x	o	o	o	o	o	o	x	x	o	x	o	Zufahrt über das bestehende Straßennetz.
sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Während der Bau- und Betriebsphase anfallende Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt.
f) Nutzung erneuerbarer Energien	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Hinweise liegen nicht vor.
sparsame und effiziente Nutzung von Energie	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Bei Umsetzung der Planung sind die Vorgaben der Energieeinsparverordnung anzuwenden.
g) Darstellungen von Landschaftsplänen	x	o	o	o	o	o	o	x	x	o	x	o	Den Zielen des LRP wird nicht direkt entsprochen, jedoch können ggf. die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen auf die Entwicklung von Grünlandlebensräumen hinwirken.
sonstigen Plänen (Wasser-, Abfall-, Immissionsschutzrecht u.a.)	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Es sind keine sonstigen Pläne bekannt.
h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen EU-festgelegte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine Betroffenheit derartiger Gebiete.
i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Buchstaben a bis d)	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x	x	x	Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.