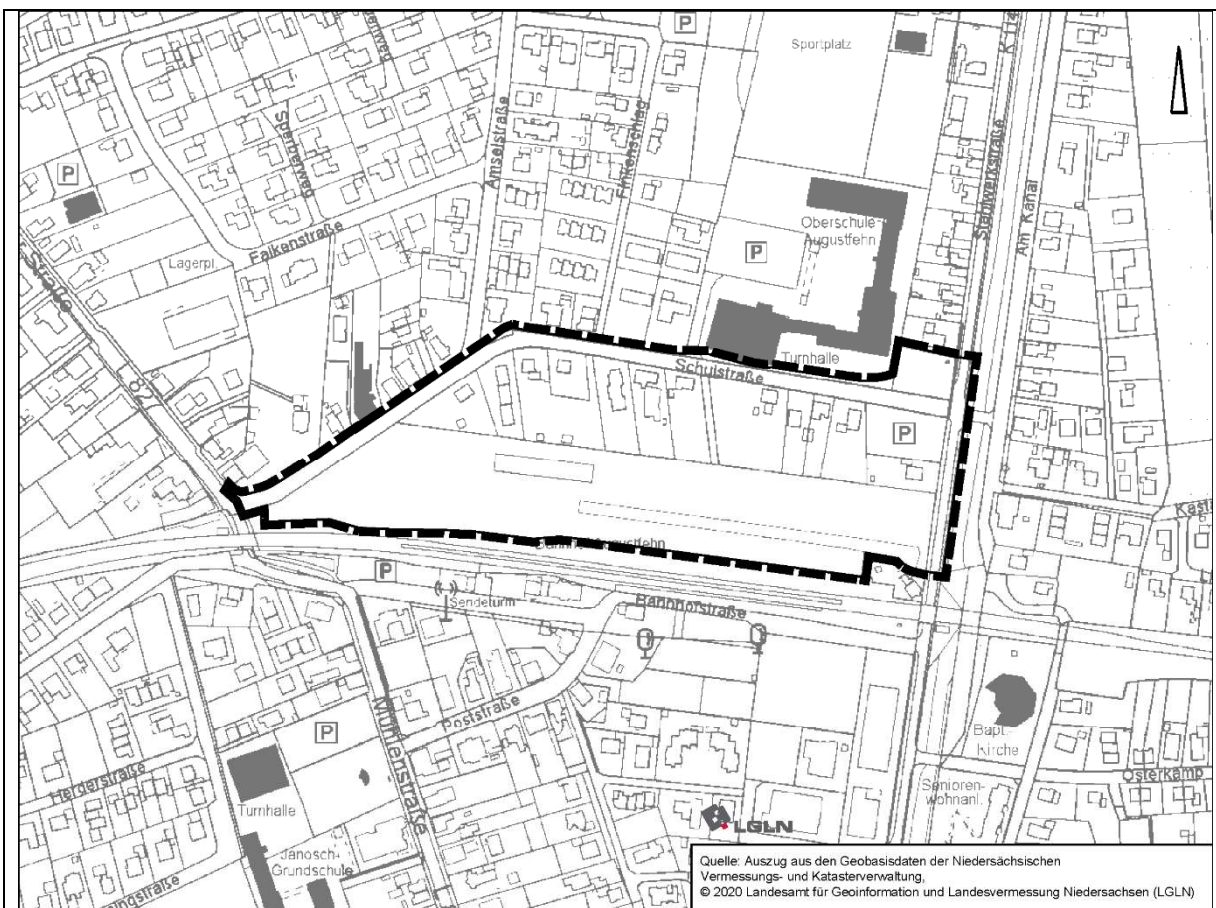


Gemeinde Apen

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 135

“Ehemaliges Dockgelände“



Übersichtsplan

April 2021

Entwurf

Begründung

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73
Email info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung



INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	5
1. EINLEITUNG.....	5
1.1 Planungsanlass	5
1.2 Rechtsgrundlagen.....	5
1.3 Geltungsbereich der Planung	5
1.4 Beschreibung des Plangebietes.....	5
1.5 Planungsrahmenbedingungen	6
1.5.1 Landesraumordnungsprogramm.....	6
1.5.2 Regionales Raumordnungsprogramm	6
1.5.3 Flächennutzungsplan.....	7
1.5.4 Bebauungspläne.....	7
1.5.5 Rahmenplan Augustfehn	8
1.5.6 Einzelhandelskonzept.....	8
1.5.7 Konzept zur verträglichen Nachverdichtung.....	9
2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	10
3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG	11
3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	11
3.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	12
3.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	13
3.2 Relevante Abwägungsbelange	16
3.2.1 Belange der Raumordnung.....	16
3.2.2 Bodenschutzklausel/Umwidmungssperrklausel	17
3.2.3 Belange der Erschließung.....	18
3.2.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	20
3.2.5 Belange der Deutschen Bahn	22
3.2.6 Belange von Natur und Landschaft: Biotopschutz, Artenschutz, Eingriffsregelung ..	23
3.2.7 Belange der Wasserwirtschaft	26
3.2.8 Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	27
3.2.9 Belange des Luftverkehrs	27
4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES.....	27
4.1 Art der baulichen Nutzung	27
4.1.1 Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO	27
4.1.2 Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO.....	28
4.1.3 Fläche für den Gemeinbedarf	28
4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen.....	28
4.3 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen.....	30
4.4 Begrenzung der Wohneinheiten.....	30
4.5 Öffentliche Verkehrsflächen	30
4.6 Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärmimmissionen	31
4.7 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern/Öffentliche Grünflächen.....	32
5. ERGÄNZENDE ANGABEN.....	33
5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten	33
5.2 Ver- und Entsorgung.....	33
5.3 Daten zum Verfahrensablauf	35

TEIL II: UMWELTBERICHT	36
1. EINLEITUNG.....	36
1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanes	36
1.2 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung.....	37
1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP)	40
1.3.1 Relevante Arten, Situation im Plangebiet.....	41
1.3.2 Prüfung der Verbotstatbestände	42
2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	43
2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario).....	43
2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	43
2.1.2 Fläche und Boden.....	45
2.1.3 Wasser	46
2.1.4 Klima und Luft.....	46
2.1.5 Landschaft.....	47
2.1.6 Mensch.....	47
2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter.....	48
2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern	48
2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	48
2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	50
2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden.....	50
2.2.3 Auswirkungen auf das Wasser.....	50
2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft.....	50
2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft	50
2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen.....	51
2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter.....	52
2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern	52
2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen	52
2.3.1 Vermeidung, Verringerung und Verhinderung.....	52
2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	53
2.4 Eingriffsbilanzierung B-Plan Nr. 135	54
2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	55
2.6 Schwere Unfälle und Katastrophen.....	55
3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN	56
3.1 Verfahren und Schwierigkeiten	56
3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung	56
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	57
3.4 Referenzliste der herangezogenen Quellen.....	58
ANHANG ZUM UMWELTBERICHT.....	59

ANLAGEN

Städtebauliches Konzept

Bestandsplan Biotoptypen und Nutzungen

Fachplanungen

Verkehrsuntersuchung: Zacharias Verkehrsplanungen m Hilde- Schneider-Allee 3, 30173 Hannover , Stand 17.03.2019

Verkehrsplanung Kreisverkehrsplatz, Thalen Consult GmbH, Urwaldstraße 39, 26340 Neuenburg, Stand 24.06.2020

Verkehrsplanung ZOB und Planstraße, Stationova GmbH, Bötzwowstraße 38, 10407 Berlin, Stand 14.04.2021

Entwässerungskonzept, Stationova GmbH, Bötzwowstraße 38, 10407 Berlin, Stand 30.06.2020

Artenschutzrechtliche Kontrolle ; NWP Planungsgesellschaft, Stand 09.11.2020

Lärmschutzgutachten Zech Ingenieurgesellschaft mbH Lingen. Hessenweg 38, 49809 Lingen Schalltechnischer Bericht Nr. LL 15609.1/02. Stand 08.04.2021

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

1. EINLEITUNG

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Apen beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 135 „Ehemaliges Dockgelände“, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachnutzung des ehemaligen Eisenbahndockgeländes in der Ortschaft Augustfehn zu schaffen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 135 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), das Niedersächsische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich der Planung

Der ca. 5,3 ha große Geltungsbereich befindet sich im zentralen Bereich der Ortschaft Augustfehn nördlich des bestehenden Bahnhofs Augustfehn.

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 135 „Ehemaliges Dockgelände“ wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die bestehende Wohnbebauung und dem Schulgelände der IGS/OBS Augustfehn entlang der Schulstraße,
- im Osten durch den Augustfehn-Kanal,
- im Süden durch die Eisenbahnschienen der Strecke Oldenburg - Leer,
- im Westen durch die bestehende Bebauung an der Schulstraße bzw. Südgeorgsfehner Straße (L 827).

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Der Planbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 135 liegt westlich des Augustfehn-Kanals und erfasst das ehemalige Eisenbahndockgelände nördlich der Bahnlinie Oldenburg-Leer, die Schulstraße sowie die Wohngrundstücke südlich der Schulstraße und die Stahlwerkstraße (K 114) im Osten des Plangebietes.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes sind entlang der Schulstraße bereits bebaute Grundstücke mit überwiegend eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern auf teilweise langgestreckten Grundstücken mit großen Gartenflächen vorhanden. Zudem befinden sich dort zwei Mehrfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen. Südlich der Wohngrundstücke ist im zentralen Bereich des Plangebietes ein Graben mit Baumstrukturen vorhanden.

Im Einmündungsbereich der Schulstraße in die Stahlwerkstraße befindet sich im nordöstlichen Bereich des Plangebietes ein Parkplatz, der derzeit als Lehrerparkplatz der IGS genutzt wird. Südlich davon befindet sich ein Wohngrundstück mit Anbindung an die K 114.

Auf dem ehemaligen Eisenbahngelände befindet sich im zentralen Bereich eine ehemalige Gewerbehalle. Zudem ist dieser Bereich des Plangebietes durch vorhandene Wegeflächen und ehemalige Parkplatzflächen teilweise bereits versiegelt.

Der nördlich an die Schulstraße angrenzende Bereich ist durch das Schulgelände (IGS/OBS Augustfehn) durch Sportanlagen und durch die bestehende Wohnbebauung geprägt. Der Bereich westlich des Plangebietes ist durch eine Mischnutzung aus Wohnen und einzelnen Einzelhandelsbetrieben geprägt. Unmittelbar südlich des Plangebietes befinden sich die Bahnstrecke Oldenburg – Leer und der Bahnhof Augustfehn. Daran schließt im Südosten das Eisenhüttengelände mit gewerblich- geschäftlichen Nutzungen, großflächigem Einzelhandel, Gastronomie und größeren Platzflächen (Parkplatz, Marktplatz und Veranstaltungsort) an.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

1.5.1 Landesraumordnungsprogramm

Das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP 2017) stellt in der direkten Umgebung des Plangebietes die bestehende Haupteisenbahnstrecke Oldenburg – Leer sowie linienförmige Strukturen des Vorranggebietes Biotopverbund dar. Weitere Darstellungen werden für den Geltungsbereich der vorliegenden Planung nicht getroffen.

Zudem formuliert das LROP Ziele und Grundsätze für die Siedlungsentwicklung in Niedersachsen. 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).

1.5.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Der Landkreis Ammerland hat 2017 seine allgemeinen Planungsabsichten gemäß § 3 Abs. 1 des Niedersächsischen Raumordnungsgesetzes bekanntgemacht und das Verfahren zur Neuauufstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes eingeleitet. Bis zum Inkrafttreten des neuen Regionalen Raumordnungsprogrammes behält das RROP 1996 für die Dauer der Neuauufstellung seine Gültigkeit. Somit verlängern sich die bestehenden raumordnerischen Ziele, sodass eine raumordnerische Steuerung sichergestellt ist.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 1996¹) für den Landkreis Ammerland wird die Ortschaft Augustfehn als Grundzentrum dem ländlichen Raum mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sowie als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung dargestellt. Die Flächen im Plangebiet sind dem Siedlungsraum zuzuordnen.

¹ Der Landkreis Ammerland hat mit der Bekanntmachung vom 05.05.2017 die Neuauufstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes eingeleitet. Durch die Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsichten verlängert sich die Gültigkeit des Regionalen Raumordnungsprogramms 1996 (bisher gültig bis zum 07.06.2017) für die Dauer der Neuauufstellung (max. 10 Jahre), sodass bis zum Inkrafttreten des neuen Regionalen Raumordnungsprogramms eine raumordnerische Steuerung sichergestellt ist.

Östlich des Geltungsbereiches wird die Stahlwerkstraße (K 114) als Hauptverkehrsstraße mit überregionaler Bedeutung dargestellt. Entlang der Stahlwerkstraße ist der Augustfehn-Kanal als Gewässer dargestellt. Für den Bereich südlich des Plangebietes sind die Haupteisenbahnstrecke der Eisenbahnstrecke Oldenburg - Leer sowie der Bahnhof Augustfehn als Bahnhof mit Funktion für den ÖPNV oder übrige Verkehre dargestellt.

1.5.3 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan 2017 der Gemeinde Apen stellt den Bereich südlich der Schulstraße als Wohnbauflächen dar. Für den Einmündungsbereich der Stahlwerkstraße in die Schulstraße ist eine Fläche für den ruhenden Verkehr (Parkplatz) dargestellt. Für den südlichen Bereich des Plangebietes sind Flächen für Bahnanlage sowie eine Fläche für eine Park+Ride-Anlage dargestellt.

Für die südlichen und nordöstlichen Bereiche des Geltungsbereiches wird im Parallelverfahren die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes 2017 durchgeführt.

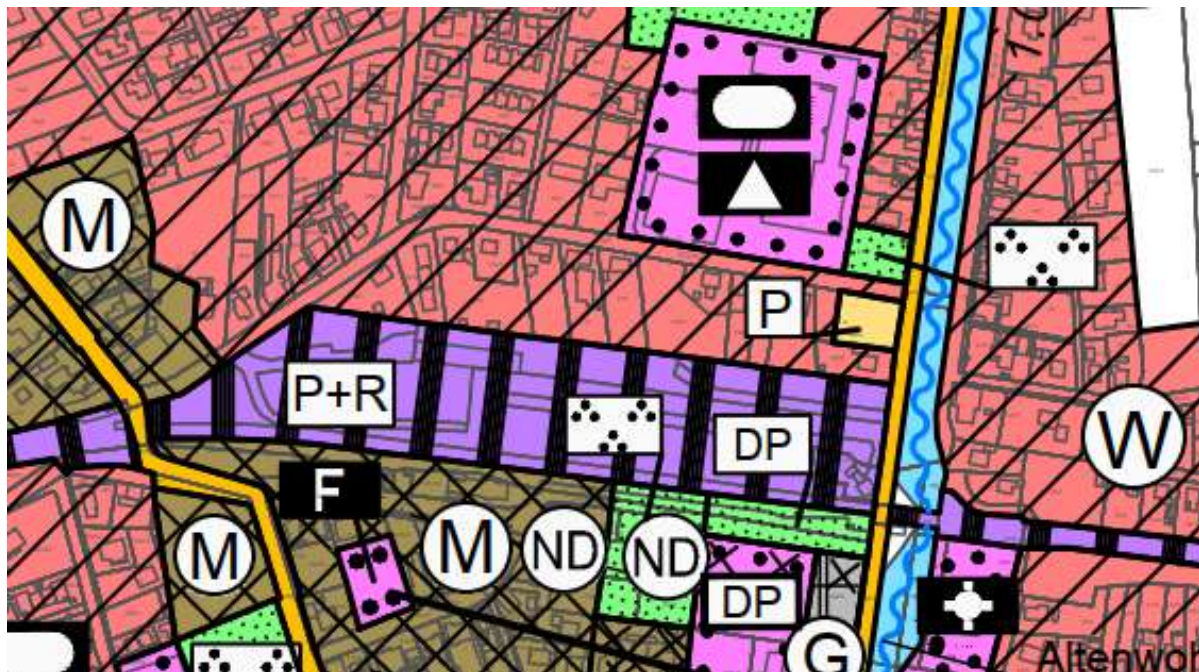


Abb. 1: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP

1.5.4 Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich der vorliegenden Planung gilt zwischen der Schulstraße und dem Bahngelände kein Bebauungsplan.

Nördlich der Schulstraße gilt der B-Plan Nr. 7 mit der Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten (GRZ 0.4, GFZ 0.8, II-geschossig, offene Bauweise) und einer Gemeinbedarfsfläche für das Schulgelände sowie Grünflächen zu Sportzwecken.

Südöstlich des Plangebietes gilt der B-Plan Nr. 108 „Augustfehn, Eisenhüttengelände“ mit der Ausweisung von Sondergebieten für den Einzelhandel (Discounter, Verbrauchermarkt), Mischgebieten, eines Gewerbegebietes, einer Gemeinbedarfsfläche „Dorf-/Veranstaltungsplatz“ und einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz/Marktplatz“.

Südlich des Eisenbahngeländes gilt der Bebauungsplan Nr. 16 „Augustfehn-Ortsmitte“. Dieser setzt für den Bereich südlich des Bahnhofs Augustfehn Mischgebiete mit einer GRZ von 0,4 bei maximal III Vollgeschossen und einer GFZ von 1,0 fest. Zudem gilt die offene Bauweise.

Südwestlich des Plangebietes gilt der Bebauungsplan Nr. 11 aus dem Jahr 1973. Dieser setzt für den Bereich westlich der Mühlenstraße Mischgebiete mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 bei maximal II Vollgeschossen in einer offenen Bauweise fest.

1.5.5 Rahmenplan Augustfehn

Im Jahre 2002 wurde für den Ortsteil Augustfehn I ein Rahmenplan beschlossen. Dieser stellt eine Weiterentwicklung des Rahmenplanes aus dem Jahre 1990 dar. Die Erarbeitung des Rahmenplanes erfolgte im Rahmen eines kooperativen Planungsverfahrens, in dem alle Maßnahmen mit einem Arbeitskreis (Arbeitskreis „Rahmenplan Augustfehn“) abgestimmt wurden. Der Rahmenplan 2002 umfasst im Wesentlichen:

- die Erarbeitung von Vorschlägen zur Umgestaltung der Hauptverkehrsstraßen,
- die Erarbeitung von Nutzungskonzepten für bedeutende innerörtliche Grundstücksflächen infolge von Nutzungsaufgaben (Bahn und Bundeswehr),
- die Überprüfung weiterer Entwicklungsmöglichkeiten.

Das Plangebiet wurde in die Rahmenplanung mit untersucht. Seinerzeit wurde bereits eine Straßenverbindung als Querspange zwischen der Stahlwerkstraße und der Südgeorgsfehner Straße, ein Park+Ride-Platz sowie die Ansiedlung von Dienstleistern und Büros diskutiert.

1.5.6 Einzelhandelskonzept

Das Einzelhandelskonzept² wurde 2019 fortgeschrieben und ordnet einem Teilbereich des Plangebietes dem zentralen Versorgungsbereich als Potentialfläche zu. Für den zentralen Versorgungsbereich Augustfehn sind folgende Entwicklungspotentiale und Ziele festgelegt:

- Sicherung einer grundzentralen Versorgungsfunktion im periodischen Bedarf,
- Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes bei einer positiven Bevölkerungsentwicklung überprüfen,
- Erhalt der Betriebe im aperiodischen Bedarf.

Auf dieser Grundlage formuliert die Gemeinde die Zielsetzung, den zentralen Versorgungsbereich auf der Entwicklungsfläche im Plangebiet zu erweitern, um dort eine flexible Durchmischung von Einzelhandel, Dienstleistungen mit Gastronomie zu ermöglichen. Dabei wird grundsätzlich auch die Ansiedlung eines Nahversorgers in Betracht gezogen, da durch die Neubaugebiete östlich des Augustfehn-Kanals mit ca. 300 Bauplätzen und die Schaffung von zusätzlichen Wohnungen im Plangebiet (ca. 70 Wohnungen) ein zusätzlicher Bedarf entsteht.

² GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Siegburger Straße 125, 50679 Köln

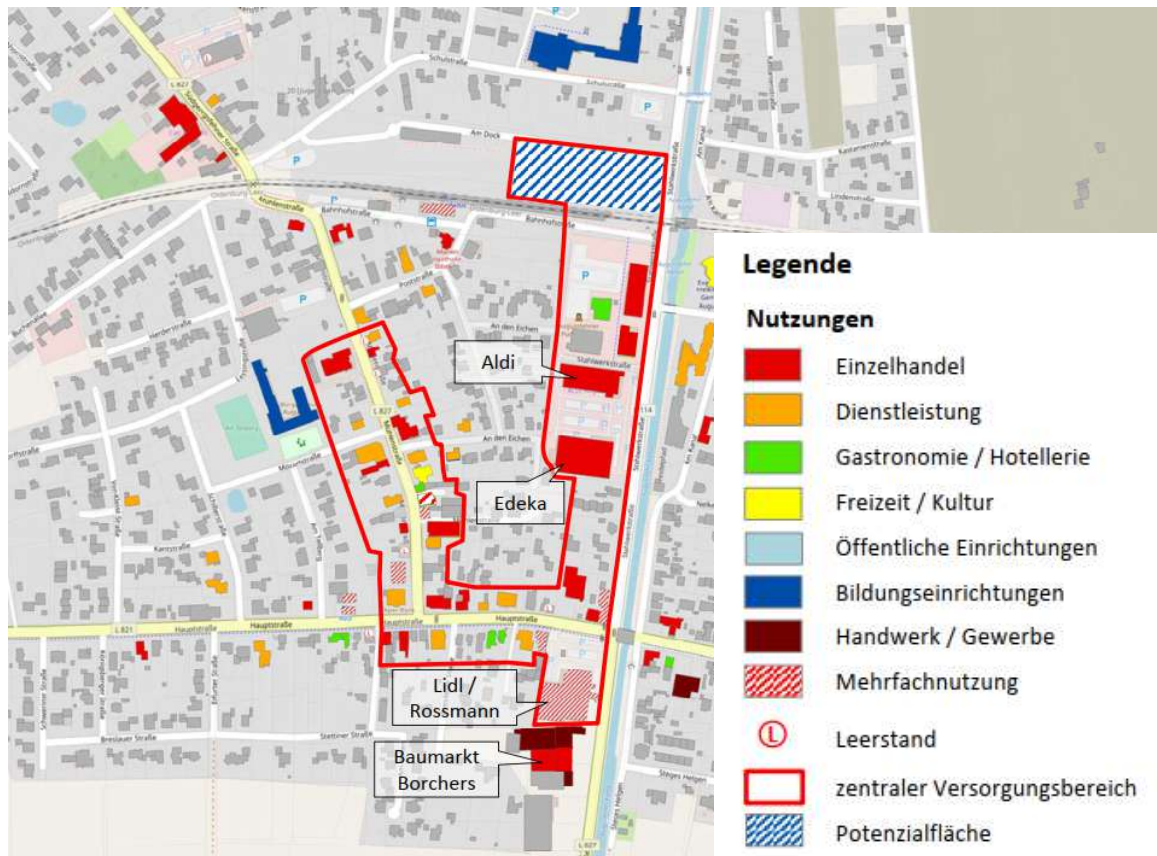
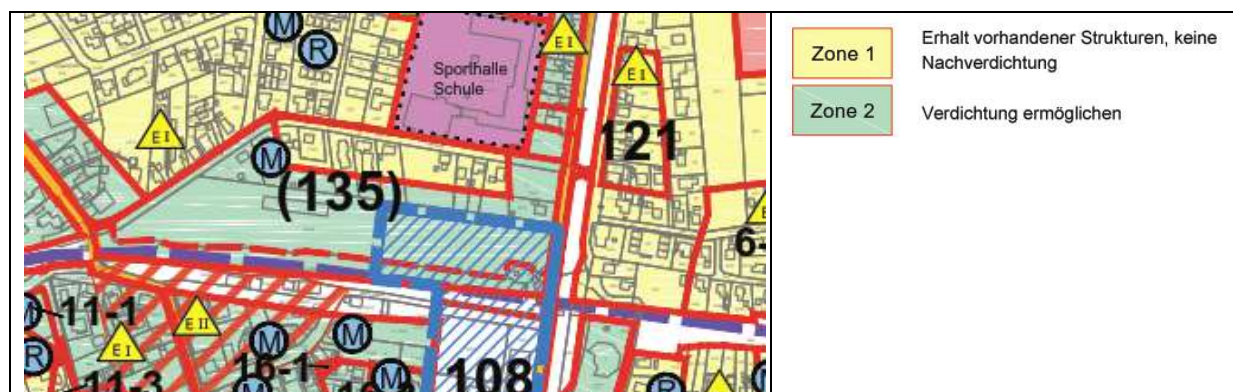


Abb. 2: Zentraler Versorgungsbereich Augustfehn

1.5.7 Konzept zur verträglichen Nachverdichtung

Zur Sicherung einer verträglichen Innenentwicklung stellt die Gemeinde ein Zielkonzept zur verträglichen Nachverdichtung auf. Hier werden unterschiedliche Dichtezonen festgelegt



Der Planbereich ist an der Schulstraße der Zone 1 mit dem Erhalt vorhandener Strukturen zuzuordnen. Der übrige Teil gehört zur Zone 2, wo eine Verdichtung möglich ist.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Im Zusammenhang mit der barrierefreien Umgestaltung des Bahnhofs Augustfehn soll das ehemalige Dockgelände einer Nachnutzung zugeführt werden. Die Umgestaltung des Dockgeländes erfolgte unter Beteiligung eines Arbeitskreises, der sich aus der Dorferneuerungsplanung 2010 bis 2012 entwickelt hat. Hier wurden seinerzeit die ersten Konzepte auf der Grundlage eines Rahmenplanes diskutiert. Nunmehr wurde das Dockgelände im Juni 2019 von der Deutschen Bahn freigestellt und steht für eine Nachnutzung zur Verfügung.

Zielsetzung ist die Anlage eines Zentralen Omnibusbahnhofs (ZOB) mit Verkehrs- und Aufenthaltsflächen für die Bahnhofsnutzung und den Schülerverkehr, die Sicherung von Flächen für Gewerbe, Dienstleistung und Handel und die Schaffung von Wohnraum durch Nachverdichtung und Erschließung von Flächen für mehrgeschossiges Wohnen. In Zuge dessen strebt die Gemeinde ein sogenanntes „Leuchtturmprojekt“ an, das an dem Standort durch die Höhe und Form ein ortbildprägendes Merkmal setzt.

Den „Eingangsbereich“ des Quartiers bildet ein neuer Kreisverkehrsplatz in der Stahlwerkstraße mit den geplanten Nutzflächen für Handel und Gewerbe. Gleichzeitig erfolgt der Ausbau der Schulstraße. Aktuell erfolgt bereits ein Anbau im Bereich der integrierten Gesamtschule (IGS) mit fußläufiger Anbindung an den zukünftigen ZOB.

Der bisher im Einmündungsbereich gelegene Lehrerparkplatz wird auf das Gelände der IGS auf den bisherigen Buswendeplatz verlegt. Die Erschließung des ehemaligen Dockgeländes erfolgt über eine Planstraße mit Anbindung an den Kreisverkehr und die Schulstraße.

Für die einzelnen Abschnitte ergibt sich folgende städtebauliche Konzeption:

➤ ÖPNV-Anlagen

Im Anschluss an die Bahnlinie ist ein zentraler Omnibusbahnhof (ZOB) und eine Park+Ride-Anlage für ca. 80 Stellplätze vorgesehen. Dieser wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Zum Busbahnhof gehören Haltestellen für den ÖPNV im südlichen Abschnitt und eine Schulbushaltestelle im nördlichen Abschnitt. Durch einen Fußweg und Querungsstellen wird eine sichere Verbindung an die nördlich der Schulstraße gelegene IGS gewährleistet. Für den Schulbusverkehr werden zudem Bus+Ride-Plätze eingerichtet. Vorgesehen sind u. A. auch eine Tankstelle für E-Fahrzeuge, eine Wertstoffsammelstelle und ein Standort für die Ver- und Entsorgung von Frischwasser.

Eine Verbindung mit dem südlichen Bahnhofsgelände erfolgt durch eine Fußgängerbrücke mit Aufzug. Der Bahnsteig selbst wird ebenfalls umgestaltet. So werden u. A. nicht mehr benötigte Bahnsteige zurückgebaut und die verbleibenden Außenbahnsteige erneuert bzw. neu errichtet und mit Wetterschutz versehen.

➤ Flächen für Gewerbe, Dienstleistung und Handel

Im Einmündungsbereich des Plangebietes soll der zentrale Versorgungsbereich von Augustfehn erweitert werden. In der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für Augustfehn ist dieser Bereich als potentielle Entwicklungsfläche vorgesehen. Zielsetzung der Gemeinde ist hier eine gewerbliche Entwicklung mit einer vielfältigen Mischung aus Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen. Grundsätzlich ist hier auch ein Standort für die Nahversorgung und für ein Ärztehaus denkbar.

Eine ergänzende Wohnnutzung ist möglich, jedoch nur untergeordnete Zielsetzung. Die planungsrechtliche Absicherung der Nutzungen soll durch ein Mischgebiet erfolgen.

➤ **Schaffung von Wohnraum durch Nachverdichtung**

Die Grundstücke an der Schulstraße weisen sehr große Tiefen auf, so dass eine Innenentwicklung durch Maßnahme der Nachverdichtung möglich und aufgrund der zentralen Lage mit zahlreicher Infrastruktur wie Schule, Nahversorgung und Anbindung an den ÖPNV auch sinnvoll ist. Für die Grundstücke sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung geschaffen werden. Hierdurch können ca. 10 Bauplätze geschaffen werden. Die vorhandenen Gebäude an der Schulstraße sind überwiegend eingeschossig. Für den Abschnitt der Nachverdichtung sollen zwei Vollgeschosse zugelassen werden. Die planungsrechtliche Absicherung erfolgt durch ein Allgemeines Wohngebiet.

➤ **Erschließung von Flächen für verdichtetes Wohnen**

Die verbleibenden Flächen im Einmündungsbereich zur Schulstraße sollen für den Bau von Mehrfamilienhäusern zur Verfügung stehen. Im Abschnitt nördlich der Planstraße sollen Gebäude mit drei Geschossen und einem Staffel- oder Dachgeschoss entstehen. In diesen Wohngebäuden sollen geschossweise auch gewerbliche Einrichtungen und Gastronomie angesiedelt werden. Diese Nutzungen sollen jedoch im Verhältnis zur Wohnnutzung einen geringen Anteil einnehmen und vorzugsweise in den unteren Geschossen angeordnet werden.

In dem Abschnitt südlich der Planstraße soll ein Gebäudeturm mit bis zu acht Geschossen als „Leuchtturmprojekt“ entstehen. In dem obersten Geschoss ist z.B. ein Café denkbar.

Insgesamt könnten in dem Wohnquartier 50 bis 60 Wohnungen entstehen. Zur planungsrechtlichen Absicherung wird ein Mischgebiet festgesetzt.

Das städtebauliche Konzept liegt dieser Begründung als Anlage bei.

Zur Umsetzung der Planungsziele stellt die Gemeinde Apen den Bebauungsplan Nr. 135 „ehemaliges Dockgelände“ auf. Für einen Teilbereich wird die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes 2017 durchgeführt.

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

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einstellen zu können, werden gemäß §§ 3 und 4 BauGB die Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren dargelegt.

3.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Von privater Seite sind zwei Stellungnahmen eingegangen.

Einwender 1

Es bestehen Bedenken gegen den Kreisverkehrsplatz. Begründet wird dieses mit den zu erwartenden Einschränkungen auf der Stahlwerkstraße, insbesondere durch die Schließzeiten der Schranken, der Verlegung der Barrebrücke, den Flächeninanspruchnahmen und den Verlust von Bäumen. Zudem wurde die Bauphase und die Kosten angesprochen.

Die Bedenken gegen den Kreisverkehr werden zur Kenntnis genommen. Es ist Ziel der Gemeinde, den Eingangsbereich zum Quartier des ehemaligen Eisenbahndocks durch einen Kreisverkehr zu gestalten. Dieser Maßnahme wurde sowohl durch den Arbeitskreis als auch durch den Rat zugestimmt. Die Ziele sind in Kapitel 2 dieser Begründung aufgeführt. Die erforderlichen Flächen für den Kreisverkehr sind verfügbar und wurden teilweise durch Flächentausch erworben. Es verbleibt lediglich eine Restfläche im Norden, die der Schule zugeordnet ist.

Im Verkehrsgutachten wurde festgestellt, dass auch bei den zusätzlichen Verkehrsmengen aus dem Plangebiet die Leistungsfähigkeit und die Verkehrsqualität der Hauptstraßen sehr gut bis befriedigend erhalten bleiben kann. Zudem wurde die Fachplanung für den Kreisverkehr mit den Fachbehörden abgestimmt.

Die Gemeinde Apen nimmt den Wegfall der Bäume zugunsten der Siedlungsentwicklung und der Wiedernutzbarmachung der brachliegenden Fläche in Kauf. Die Gemeinde räumt einer hochwertigen Nachnutzung zur Schaffung von Wohnraum, Einzelhandels- und Gewerbeflächen, Gastronomie sowie den Maßnahmen zur verkehrlichen Neuordnung ein höheres Gewicht als den Belangen von Natur und Landschaft ein. Aufgrund der geplanten grundsätzlichen städtebaulichen und verkehrlichen Neuordnung verzichtet die Gemeinde auf Erhaltungsgebote im Plangebiet. Die Gemeinde ist jedoch bestrebt, die Bäume soweit möglich zu erhalten.

Die Hinweise zu den verkehrlichen Veränderungen werden zur Kenntnis genommen. Die neue Brücke wurde bereits hergestellt. Die Hinweise zur Bauphase und zu den Kosten werden zur Kenntnis genommen.

Einwender 2

Es werden Anregungen zum Entwässerungskonzept, zur Anlage des Gehweges im Einmündungsbereich zur Schulstraße und zum ZOB/Park+Ride Platz vorgetragen.

Die Hinweise zur Entwässerungsplanung werden zur Kenntnis genommen. Die Entwässerungsplanung wurde von der Stationova GmbH erstellt und mit der Ammerländer Wasseracht abgestimmt. Die wasserrechtliche Erlaubnis für die Verfüllung des Verbandsgewässers und die Einleitung des Oberflächenwassers in das Verbandsgewässer II. Ordnung Nr. 1.00 „Augustfehn-Kanal“ wurde vom Landkreis Ammerland (Amt für Umwelt und Naturschutz am 22.12.2020 zwischenzeitlich erteilt. Das Kapitel Belange der Wasserwirtschaft wurde entsprechend ergänzt; auf Kapitel 3.2.7 wird entsprechend verwiesen.

Die Hinweise zur Schmutzwasserentsorgung werden zur Kenntnis genommen. Die EWE Wasser GMBH wurde bereits mit der Erstellung eines Konzeptes für die Schmutzwasserab-
leitung beauftragt.

Die Anregungen zum ZOB/Park+Ride Platz werden zur Kenntnis genommen. Die Höhenlage der Fahrbahn und der Bushaltestellen ist bereits auf die geplante Höhe der neuen Bahnsteige abgestimmt. Es ist eine stufenlose, barrierefreie Wegeverbindung zwischen Bushaltestelle und Bahnsteig geplant. Ausgangspunkt für die Querneigung der P+R-Fahrgassen ist die durchgehende Gradienten der ringförmigen Fahrbahn. Diese weist an Beginn und Ende der P+R-Fahrgassen jeweils ein Längsgefälle von 0,5 - 0,6% auf. Daran orientiert sich die Querneigung der Fahrgassen. Eine Vergrößerung der Querneigung auf dem kurzen Zwischenstück ist nicht sinnvoll. Durch die Längsneigung der P+R-Fahrgassen von 0,6% ergibt sich eine „Diagonal“-Neigung von ca. 0,8%. Dies ist zur Entwässerung der Flächen ausreichend. Die Anordnung von Pflasterrinnen in den P+R-Fahrgassen ist weder notwendig noch sinnvoll, da die Stellplatzflächen die gleiche Neigungsrichtung aufweisen wie die Fahrgassen, die Flächen also immer in Richtung der Stellplätze entwässert werden. Die Fahrbahnbreiten und -ränder sind auf die Befahrbarkeit durch Gelenkbusse (18m) und 15m-Busse ausgelegt. Es ist geplant, für den Bereich der bahnseitigen Bushaltestellen eine Befahrung nur durch Busse zuzulassen. Die entsprechende Beschilderung ist geplant und wird noch mit den Straßenverkehrsamt abgestimmt.

Die Anregung zum Gehweg im Einmündungsbereich Schulstraße wird berücksichtigt, der Gehweg wird auf 4 m verbreitert.

3.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

In der Fachbehördenbeteiligung sind Anregungen und Hinweise eingegangen, die wie folgt berücksichtigt wurden:

Landkreis Ammerland, Oldenburgische IHK

Der Landkreis und die IHK haben raumordnerische und städtebauliche Bedenken gegen die Festsetzung des Sondergebietes, u.a. aufgrund der nicht ausreichenden Bestimmtheit der Festsetzungen und der Verträglichkeit mit dem Einzelhandelskonzept. Da für den betreffenden Abschnitt des Plangebietes noch kein konkretes Vorhaben vorliegt, wird von der Festsetzung des Sondergebietes abgesehen und ein Mischgebiet (MI 2) festgesetzt. Die Vorgehensweise zur Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wurde mit dem Landkreis abgestimmt. Mit der Festsetzung des Mischgebietes können die raumordnerischen Bedenken ausgeräumt werden. Sollte ein Ansiedlungsbegehren für ein großflächiges Vorhaben vorliegen, wird die Gemeinde bei Bedarf eine erneute Bauleitplanung durchführen und das Einzelhandelskonzept fortschreiben.

Landkreis Ammerland

Weitere Bedenken bestehen gegen die Festsetzung des urbanen Gebietes. Hier wird befürchtet, dass die charakterisierende Nutzungsmischung nicht erzielt werden kann. In Abstimmung mit dem Landkreis wird die Gemeinde auch hier ein Mischgebiet (MI 3 und MI 4) festsetzen. Die Anregung zur städtebaulichen Überarbeitung wird damit berücksichtigt, die Planung wird grundlegend überarbeitet.

Der Hinweis zu den baurechtlichen Abständen für den geplanten achtgeschossigen Baukörper wird beachtet. Im Zusammenhang mit einem Vergabeverfahren werden die Planungsrahmenbedingungen überprüft. Dieser Abschnitt (MI 4) wird vergrößert, so dass der achtgeschossige Turm größere Abstände einhalten kann.

Die Hinweise zur abweichenden Bauweise im südöstlichen Plangebiet werden zur Kenntnis genommen. Die Gebäudelänge wird nicht nach oben begrenzt, da die maximale Gebäudelänge sich durch das Baufeld ergibt.

Die Hinweise zum Immissionsschutz werden berücksichtigt. Es wurde ein Schallschutzgutachten erstellt. Kapitel 3.2.3 wurde entsprechend ergänzt.

Die Hinweise zur Planzeichnung werden beachtet, diese wird um die Präambel, Verfahrensvermerke und den Vermerk zum Risikogebiet (Hochwasserschutz) ergänzt.

Die Untere Wasserbehörde äußert zu dieser Bauleitplanung keine grundsätzlichen Bedenken. Die Erlaubnis für die Einleitung des Oberflächenwassers wurde bereits erteilt.

Die Hinweise zu den Belangen von Natur und Landschaft wurden wie folgt berücksichtigt:

Es wurde eine Begehung zur artenschutzrechtlichen Kontrolle durchgeführt; die Begründung und der Umweltbericht wurden entsprechend ergänzt. Die Eingriffsbilanzierung wird angepasst. Neben den Gehölzbeständen, die flächig aufgenommen wurden, werden insbesondere die Altbäume im Nordosten an der Stahlwerkstraße/Schulstraße gemäß des Städtetagmodells gesondert mit dem Traufbereich in die Eingriffsbilanzierung einbezogen. Der Bestandsplan und die Gehölzliste werden entsprechend den Anregungen des Landkreises angepasst bzw. konkretisiert. Die Anregung zur Festsetzung von Einzelbäumen wird nicht berücksichtigt. Aufgrund der geplanten grundsätzlichen städtebaulichen und verkehrlichen Neuordnung verzichtet die Gemeinde auf Erhaltungsgebote im Plangebiet. Die Gemeinde ist jedoch bestrebt, die Bäume soweit möglich zu erhalten. Die Festsetzung zum versiegelungsbedingten Anpflanzungsgebot wird differenzierter gefasst.

Die Festsetzung der Verkehrsfläche für den Park+Ride-Bereich basiert auf einer abgestimmten Ausbauplanung. Die dort vorgesehenen Baumpflanzungen werden entsprechend umgesetzt und in die Eingriffsbilanzierung eingestellt. Da es sich um eine öffentliche Verkehrsfläche handelt, sind Anpflanzgebote nicht zwingend erforderlich. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden bis zum Satzungsbeschluss nachgewiesen.

Die Stellungnahme der Ammerländer Wasseracht wird beachtet.

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr

Die Hinweise zur Betroffenheit der Kreisstraße K 114 werden zur Kenntnis genommen. Die Landesbehörde hat Bedenken gegen die Bauleitplanung. Speziell lehnt die NLStBV - OL die angegebene Verkehrsfläche im Kreuzungsbereich der L 827 / Schulstraße und K 114 / Schulstraße / Planstraße ab, da diese nicht prüfbar in Hinsicht auf die geltenden Richtlinien sind. Um die Verkehrsflächen prüfbar zu machen, müssen Schleppkurven für den ÖPNV, die RAST 2006 und Vorgaben für den Rad- und Fußverkehr beachtet werden. Die Ausbauplanung wurde zwischenzeitlich mit der NLStBV abgestimmt, so dass die Bedenken ausgeräumt werden konnten. Zudem enthält die Stellungnahme Hinweise zum Verkehrsgutachten, zum Baugrundgutachten und zur Mindestüberdeckung, die zur Kenntnis genommen werden. Die Hinweise zu den Schallemissionen werden durch einen nachrichtlichen Hinweis zur Vorbelastung und eine Lärmschutzgutachten mit entsprechenden Festsetzungen berücksichtigt.

Verkehrsverbund Bremen Niedersachsen VBN

Der Hinweis, dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Bei der Gestaltung der ZOB Anlage sind die Qualitätsanforderungen aus dem Haltestellenkonzept zu berücksichtigen. Die Hinweise werden beachtet.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen

Aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die Planung keine Bedenken, wenn gewährleistet wird, dass die noch zu benennende externe Kompensationsfläche sich nicht nachteilig auf die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe auswirkt. Die Hinweise werden beachtet.

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände. Die Hinweise zum Luftverkehr werden beachtet und in die Begründung aufgenommen.

OOWV

Die Hinweise zur Versorgung und zu den Versorgungsanlagen werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung beachtet. Die Hinweise zur Versorgung mit Trinkwasser und zur Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung beachtet. Die Begründung wurde ergänzt.

EWE Netz GmbH

Die Hinweise zur Versorgung und zu den Versorgungsanlagen werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung beachtet.

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Deutsche Telekom GmbH,

Die Hinweise zur Versorgung mit Telekommunikationsanlagen werden zur Kenntnis genommen.

Ammerländer Wasseracht

Die Hinweise zu den vorhandenen Gewässern und zum Entwässerungskonzept werden beachtet. Die Entwässerungsplanung wurde von der Stationova mit Stand vom 30.06.2020 mit der Ammerländer Wasseracht abgestimmt. Gegen die Planungen bestehen seitens des Verbandes keine grundsätzlichen Bedenken. Die wasserrechtliche Erlaubnis für die Verfüllung des Verbandsgewässers und die Einleitung des Oberflächenwassers in das Verbandsgewässer II. Ordnung Nr. 1.00 „Augustfehn-Kanal“ wurde vom Landkreis Ammerland (Amt für Umwelt und Naturschutz) am 22.12.2020 erteilt. Die Ammerländer Wasseracht hat mit Schreiben vom 03.11.2020 zu den Antragsunterlagen Stellung genommen.

LGLN Regionaldirektion Hameln – Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst

Die Hinweise werden beachtet. Zur Kampfmittelerforschung wurde eine Luftbilddauswertung beantragt. In der Ergebniskarte vom 14.05.2020 wurde dargestellt, dass kein Handlungsbedarf vorliegt.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

3.2.1 Belange der Raumordnung

➤ Wohnraumbedarf

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) und das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) legen einen Schwerpunkt auf eine nachhaltige Siedlungsentwicklung. So soll die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden (LROP 2017 Kap. 1.5.1).

Generell sind die zentralörtlichen Siedlungsbereiche und die ländlichen Ortschaften im Landkreis Ammerland umwelt-, funktions- und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln (RROP D1.5 01). Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden ist dabei vorrangig auf die zentralörtlichen Standorte zu konzentrieren. Zudem sollen die Ortsinnenbereiche vor der Inanspruchnahme von Freiflächen außerhalb der Ortslagen siedlungsstrukturell weiterentwickelt werden. Vorzugsweise soll die Bereitstellung neuer Wohnbauflächen durch Abrundung bestehender Siedlungsbereiche erfolgen (RROP D1.5 02).

Der Ortsteil Augustfehn der Gemeinde Apen wird als Grundzentrum dem ländlichen Raum mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sowie als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung dargestellt. Mit der vorliegenden Planung soll auf die bestehende Nachfrage nach Wohnraum in zentralen Lagen reagiert und der Wohnraumbedarf im Gemeindegebiet zukünftig gedeckt werden. Die Entwicklung von Wohngebieten stellt somit eine unvermeidbare Bodenbeanspruchung dar.

In der vorliegenden Planung weisen die Wohngrundstücke entlang der Schulstraße sehr große Tiefen auf, sodass eine Innenentwicklung durch Maßnahme der Nachverdichtung möglich ist.

Aufgrund der zentralen Lage im Gemeindegebiet mit zahlreicher Infrastruktur wie Schule, Nahversorgung und Anbindung an den ÖPNV erachtet die Gemeinde eine Nachverdichtung an diesem Standort als sinnvoll. Für die Grundstücke im rückwärtigen Bereich der bestehenden Wohngrundstücke entlang der Schulstraße sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung geschaffen werden. Dies entspricht dem raumordnerischen Ziel, das dem Ortsteil Augustfehn die Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten zuweist.

➤ Flächen für Gewerbe, Dienstleistungen und Handel

Im RROP ist der Grundsatz verfasst, an den zentralörtlichen Standorten im Landkreis Ammerland die Voraussetzungen für eine differenzierte und leistungsfähige Infrastruktur, insbesondere Einzelhandelsstruktur, zu schaffen (D1.6 03). Zudem sind in den ländlichen Räumen im Landkreis Ammerland, zu denen auch die Ortschaft Augustfehn zählt, insbesondere solche Maßnahmen vorrangig durchzuführen, die ihnen eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die besonderen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen (C1.3 01).

In der vorliegenden Planung soll im Einmündungsbereich des Plangebietes der zentrale Versorgungsbereich von Augustfehn erweitert werden. In der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für den Ortsteil Augustfehn ist dieser Bereich als potentielle Entwicklungsfläche vorgesehen.

An diesem Standort beabsichtigt die Gemeinde eine gewerbliche Entwicklung mit einer vielfältigen Mischung aus Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen. Grundsätzlich ist auch ein Standort für die Nahversorgung und für ein Ärztehaus denkbar. Eine ergänzende Wohnnutzung ist möglich, jedoch nur untergeordnete Zielsetzung.

Im Rahmen der vorliegenden Planung wird zudem mit dem Ausbau der verkehrlichen Anbindung für den PKW und dem Fuß- und Radverkehr sowie dem ÖPNV die Erreichbarkeit des Plangebietes langfristig verbessert. Aufgrund der zentralen Lage im Ortsteil Augustfehn wird so eine Anbindung an den südlich gelegenen Bahnhof sowie zum zentralen Versorgungsbereich von Augustfehn geschaffen. Der zentrale Versorgungsbereich des Ortsteils Augustfehn wird somit in nördlicher Richtung erweitert und langfristig gestärkt.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird somit der Erfüllung dieser raumordnerischen Zielsetzung zukünftig Rechnung getragen.

➤ **ÖPNV-Anlagen**

Grundsätzlich ist die Verkehrsinfrastruktur für Radfahrer und den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) im Landkreis Ammerland vorrangig auszubauen, um die Wahlmöglichkeiten gegenüber dem Kfz-Verkehr zu verbessern (RROP D3.6 01). Insbesondere ist im RROP 1996 im Kap. D3.6.1 01 folgender Grundsatz aufgeführt:

- 01 *Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) im Landkreis Ammerland ist bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Dazu ist für den Landkreis Ammerland auf der Basis des vorhandenen Gesamtkonzeptes für die Personenbeförderung unter Einbeziehung der Schülerbeförderung langfristig sicherzustellen, dass*
- *die Bevölkerung der Grundzentren Apen, Augustfehn, Ocholt, Edeweicht, Friedrichsfehn, Ofen, Wiefelstede, Metjendorf, Wahnbeek und Hahn-Lehmden an die jeweiligen Mittelzentren Westerstede, Bad Zwischenahn und Rastede angebunden ist.*

In der vorliegenden Planung ist im Anschluss an die Bahnlinie die Errichtung eines zentralen Omnibusbahnhofs (ZOB) sowie eine Park+Ride-Anlage für ca. 80 Stellplätze vorgesehen.

Im südlichen Bereich des Busbahnhofs ist die Errichtung von Haltestellen für den ÖPNV und eine Schulbushaltestelle im nördlichen Abschnitt geplant. Durch einen Fußweg und weiteren Querungsstellen wird eine sichere Verbindung an die nördlich der Schulstraße gelegene IGS/OBS gewährleistet. Für den Schulbusverkehr werden zudem Bus+Ride-Plätze eingerichtet. Die vorliegende Planung erfüllt somit die im RROP verankerten raumordnerischen Zielsetzungen.

Somit stellt das Regionale Raumordnungsprogramm keine Belange dar, die der vorliegenden Planung entgegenstehen.

3.2.2 Bodenschutzklausel/Umwidmungssperrklausel

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 (Umwidmungssperrklausel).

Nach § 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Damit handelt es sich bei beiden Zielsetzungen nicht um Planungsleitsätze, sondern um abwägungsrelevante Regeln. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes kommt ihnen kein Vorrang vor anderen Belangen zu, sie sind aber in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei ein Zurückstellen der in § 1 a Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB genannten Belange einer besonderen Rechtfertigung bedarf. Faktisch ist der Belang der Reduzierung des Freiflächenverbrauchs damit in den Rang einer Abwägungsdirektive gehoben worden. § 1 a Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB enthält kein Verbot der Bauleitplanung auf Freiflächen. § 1 a Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB verpflichtet die Gemeinde, die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen zu begründen. Dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 135 „Ehemaliges Dockgelände“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachnutzung des ehemaligen Eisenbahndockgeländes in der Ortschaft Augustfehn geschaffen werden.

Die Wohngrundstücke entlang der Schulstraße weisen sehr große Tiefen auf, sodass eine Innenentwicklung durch Maßnahme der Nachverdichtung in diesem Bereich möglich ist. Aufgrund der zentralen Lage im Gemeindegebiet mit zahlreicher Infrastruktur wie Schule, Nahversorgung und Anbindung an den ÖPNV erachtet die Gemeinde eine Nachverdichtung an diesem Standort als sinnvoll. Im Rahmen dieser Innenentwicklung durch Maßnahme der Nachverdichtung wird der Bodenschutzklausel Rechnung getragen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen werden in der vorliegenden Planung nicht umgenutzt.

3.2.3 Belange der Erschließung

➤ Grundlagen

Zur verkehrlichen Einbindung des Dockgeländes in die verkehrliche Gesamtsituation liegt eine Verkehrsuntersuchung des Büros Zacharias³ vor. In dieser Untersuchung wurden mehrere Varianten untersucht und bewertet. Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind Grundlage für die verkehrliche Fachplanungen und die schalltechnische Untersuchung. Bedingt durch die Planungen auf dem Dock-Gelände und des neuen Wohngebietes nördlich der Bahn/östlich Augustfehn-Kanal ergeben sich auf dem Hauptstraßennetz größere Verkehrsmengen. Entsprechend werden Ein- und Abbiegevorgänge aus den Nebenstraßen und Grundstücken mit einer etwas geringeren Verkehrsqualität als derzeit ablaufen. Die Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität bleiben aber sehr gut bis befriedigend.

Für den Kreisverkehrsplatz liegt eine Fachplanung des Büros Thalen vor⁴. Dieser ist Grundlage für die Bauleitplanung. Grundlage für den ZOB mit anschließenden Planstraßen sind die Pläne von Stationova.⁵

³ Zacharias Verkehrsplanungen m Hilde- Schneider-Allee 3, 30173 Hannover , Stand 17.03.2019

⁴Thalen Consult GmbH, Urwaldstraße 39, ,26340 Neuenburg, Stand 23.06.2020

⁵ Stationova, Gesellschaft für neue Bahnhöfe, Bötzwstraße 38, 10407 Berlin, Stand 14.04.2021

➤ Innere Erschließung der Abschnitte

Die Erschließung der vorhandenen Wohnbebauung im Allgemeinen Wohngebiet erfolgt wie bisher über die Schulstraße, die zukünftig ausgebaut wird. Die Erschließung des ZOB und dem überwiegenden Teil der Mischgebiete erfolgt über eine Planstraße mit Anbindung an den Kreisverkehr und die Schulstraße. Die Mischgebiete im westlichen Abschnitt der Hintergrundstücke sind über die jeweiligen Vordergrundstücke an die Schulstraße anzubinden.

An der Planstraße wird nur südseitig eine Nebenanlage (Gehweg) vorgesehen, um ein unnötiges Queren der Planstraße zu vermeiden und die Fußgänger und Radfahrer ab dem KVP in Richtung Bahnhof zu leiten. Bei der Nebenanlage nördlich des ZOB handelt es sich um Ausstiegsflächen für die Nutzer des Schulbusses, die direkt zum Fußweg zur Schule weitergeleitet werden. Bei der Nebenanlage westlich des ZOB/P+R handelt es sich um Ausstiegsflächen für die Kurzzeitparker. Eine Verbindung der Nebenanlagen ist nicht erforderlich. Ein Fuß- und Radweg nördlich des ZOB und auf der Nordseite der Planstraße ist nicht erforderlich.

➤ ÖPNV

Südlich des Änderungsbereiches ist der Bahnhof Augustfehn gelegen. Neben der Anbindung an den ÖPNV besteht so auch eine Anbindung an die Städte Oldenburg und Leer.

Die gleichnamige Bushaltestelle „Augustfehn Bahnhof“ wird zudem von den Buslinien

- 356 (Richtung Apen Markt),
- 366 (Richtung Westerstede und Augustfehn Oberschule),
- 623 (Richtung Leer ZOB)
- 689 (Richtung Ocholt Bahnhof Veenhusen) und
- S90 (Richtung Cloppenburg Bahnhof, Friesoythe und Sedelsberg Bahnhof) bedient.

Nördlich des Änderungsbereiches befindet sich in fußläufiger Entfernung zudem die Bushaltestelle „Augustfehn Oberschule“, die ebenfalls von den Linien

- 361 (Richtung Apen)
- 362 (Richtung Nordloh)
- 363 (Richtung Apen Schule)
- 364 (Richtung Augustfehn Schützenhof)
- 623 (Richtung Filsum Schule) und
- 673 (Richtung Jübberde) bedient wird.

Die Anbindung an den ÖPNV ist somit in der vorliegenden Planung gesichert.

Die zukünftige ÖPNV-Anlage wird mit der Fußgängerbrücke des Bahnhofes ab 2021/2022 dem gesamten Platz eine große Aufwertung verschaffen. Durch die barrierefreie Umgestaltung des Bahnhofes werden die Bushaltestellen, Auto- und Fahrradstellplätze auf die Nordseite verlegt. Zur Berücksichtigung der E-Mobilität werden entsprechenden Haltestellen geschaffen. Auf dem Gelände wird eine Buswendeschleife entstehen. Busse solle sowohl aus Richtung Stahlwerkstraße als auch aus Richtung Südgeorgsfehner Straße anfahren. Für den Schülerverkehr mit nördlich gelegener Bushaltestelle wird durch ein Fußweg und Querungsstelle eine gesichert Wegeverbindung zur IGS/OGS an der Schulstraße geschaffen.

Die Gemeinde Apen strebt zudem eine Beteiligung an dem Vorhaben „Wunderline“ an. Bei diesem Projekt handelt es sich um eine Strecke im Schienenpersonennahverkehr zwischen Bremen und Groningen mit Anbindungen von Sehenswürdigkeiten (Wundern) der einzelnen Kommunen. Zielsetzung ist es neben einer reduzierten Fahrzeit, mit attraktiven Angeboten Tages- und Kurzurlauber zu einem Aufenthalt in die angebundenen Kommunen zu animieren.

3.2.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

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

➤ Lärmimmissionen

Die vorliegende Planung soll dem Lärmschutz und damit den umfangreichen immissionschutzrechtlichen Bestimmungen, die auf EU- und Bundesebene existieren, Rechnung tragen.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung erfasst das ehemalige Eisenbahndockgelände nördlich der Bahnlinie Oldenburg-Leer, die Schulstraße sowie die Wohngrundstücke südlich der Schulstraße und die Stahlwerkstraße (K 114) im Osten des Plangebietes. Somit ergeben sich Vorbelastungen insbesondere durch Geräuschimmissionen durch den Verkehrslärm der im Osten des Plangebietes gelegenen Stahlwerkstraße (K 114) sowie den Schienenlärm des südlich des Plangebietes gelegenen Bahnhofs Augustfehn mit der Eisenbahnstrecke Oldenburg – Leer.

Es wurde ein Lärmschutzgutachten von der Firma Zech⁶ aus Lingen erstellt. Beurteilt wurden der Verkehrslärm von der öffentlichen Straßen und vom öffentlichen Parkplatz und der Schienenverkehrslärm gegenüber den schutzwürdigen Nutzungen im Plangebiet. Diese sind Allgemeine Wohngebiete mit Orientierungswerten von 55/45 dB(A) tags/nachts und Mischgebiete mit Orientierungswerten von 60/50 dB(A) tags/nachts.

Die Lärmuntersuchung führt zu folgenden Ergebnissen:

Ebenerdige und gebäudegebundene Außenwohnbereiche

Im gesamten Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird der schalltechnische Orientierungswert von 55 dB(A) tags überschritten. Im Mischgebiet (MI) wird der schalltechnische Orientierungswert von 60 dB(A) tags in den gesamten Bereichen südöstlich und südwestlich überschritten, In den zentral gelegenen Mischgebietsbereichen wird der Orientierungswert teilweise überschritten. Hierbei nimmt der Überschreibungsbereich nach Norden hin ab. In den Obergeschossen nehmen die Überschreitungen zu. Innerhalb der Bereiche, wo die Orientierungswerte überschritten werden, ist durch textliche Festsetzungen zu regeln, dass Außenwohnbereiche nur mit ausreichend dimensionierten schallabschirmenden Maßnahmen zulässig sind.

⁶ Lärmschutzgutachten Zech Ingenieurgesellschaft mbH Lingen. Hessenweg 38, 49809 Lingen
Schalltechnischer Bericht Nr. LL 15609.1/02. Stand 08.04.2021

Wohn- und Aufenthaltsräume

Bei der Berechnung mit freier Schallausbreitung zeigt sich, dass im jeweils maßgebenden Obergeschoss der schalltechnische Orientierungswert tags für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) und 60 dB(A) für Mischgebiete (MI) in einem Großteil des Plangebietes überschritten wird. Nachts wird der schalltechnische Orientierungswert von 45 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete sowie 50 dB(A) für Mischgebiete (MI) im gesamten Plangebiet überschritten. Innerhalb der Bereiche, wo die Orientierungswerte überschritten werden, sind passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile der Fassaden (Festsetzungen von Lärmpegelbereichen III bis V nach DIN 4109-1) erforderlich. Gesundes Schlafen ist bei in Spaltlüftung stehenden Fenstern bei einem Beurteilungspegel von > 50 dB(A) nachts gemäß der VDI-Richtlinie 2719 nicht mehr möglich. Daher sind in den Bereichen des Plangebietes, in denen ein Beurteilungspegel nachts von 50 dB(A) überschritten wird, zusätzliche Festsetzungen für schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen für überwiegend zum Schlafen genutzte Räume erforderlich.

Zusätzlich ist in Teilabschnitten aktiver Schallschutz erforderlich. Im Kurvenbereich der gebietsinternen Planstraße ist eine 2,50 m hohe Wand geplant. Entlang des Park+Ride Platzes ist eine Lärmschutzmaßnahme in 2 m Höhe (Wand oder Wall) herzustellen. Die aktiven Schallschutzmaßnahmen belegen alle verfügbaren Flächen, die für aktive Lärmschutzmaßnahmen genutzt werden können. Weitere Flächen stehen nicht zur Verfügung und wurden somit nicht geprüft. Die Höhenangabe im Plan entspricht der Höhe der Oberkante der Lärmschutzwand über Geländeniveau.

Zudem ist im Sinne der Lärmvorsorge auf Bereiche mit einem Beurteilungspegel von 70 dB(A) tags oder 60 dB(A) nachts hinzuweisen. Diese Werte kennzeichnen die Bereiche, ab denen nach den Erkenntnissen der Lärmwirkungsforschung die Grenze der Gesundheitsgefährdung bzw. der Unzumutbarkeit beginnen kann. Diese Grenze wird nachts in einem bis zu ca. 40 m breiten Streifen entlang der südlichen Plangebietsgrenze überschritten. In Bereichen mit einem Beurteilungspegel über 60 dB(A) nachts ist - aufgrund der Überschreitung der Grenze der Gesundheitsgefährdung zu empfehlen, von Wohnnutzungen abzusehen. Hiervon wären Büronutzungen aufgrund der primären Nutzung im Tageszeitraum jedoch unberührt.

Die vorliegende Bauleitplanung ermöglicht den Neubau von Straßenabschnitten (Planstraße) und den notwendigen baulichen Eingriff in vorhandene Verkehrswege an der Kreuzung Stahlwerkstraße/Schulstraße zur Errichtung eines Kreisverkehrs. Es ist somit zu prüfen, ob die zulässigen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Allgemeines Wohngebiet = 59/49 dB(A) tags/nachts und Mischgebiet = 64/54 dB(A) tags/nachts) überschritten werden. Die Ergebnisse zeigen, dass am Großteil der vorhandenen Bebauung innerhalb des Plangebietes aber auch außerhalb die Grenzwerte eingehalten werden. Im Bereich des Kreisverkehrs werden an den unmittelbar anliegenden Wohnnutzungen und der Schule die Grenzwerte überschritten. Die betroffenen Wohnnutzungen sind hierbei die Häuser Schulweg 1, Stahlwerkstraße 27 und Stahlwerkstraße 29. Für diese Wohnnutzungen sowie die Schule besteht ein Anspruch auf Lärmschutz. Außenwohnbereiche sind hiervon nicht betroffen. Die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen für das Grundstück Schulstraße 1 wurden durch die o.g. Lärmschutzwand bereits berücksichtigt. Die Wohnnutzung Stahlwerkstraße 27 ist im Besitz der Gemeinde Apen und wird aktuell vermietet. Aktive Lärmschutzmaßnahmen werden hier nicht festgesetzt, da mögliche Ansprüche außerhalb des Bebauungsplanverfahrens gelöst werden können.

Für die oben genannten Bereiche sind im weiteren Verfahren die Anspruchsvoraussetzungen für Ausgleichsmaßnahmen oder für Entschädigungen in Geld bei verbleibenden Beeinträchtigungen zu prüfen. Zur Ermittlung der hier erforderlichen Maßnahmen ist eine konkrete Aufnahme der Räumlichkeiten und deren Nutzungen, der Abmessungen der Räume und der Umfassungsbauteile, von Außenbereichen wie Terrassen sowie die Bestimmung der vorhandene Schalldämmung der Umfassungsbauteile erforderlich. Anspruchsvoraussetzungen für weitergehenden passiven Schallschutz bestehen nur, wenn die vorhandene Schalldämmung der Gebäudeaußenfassade (bzw. des Fensters) nicht ausreicht bzw. eine Verbesserung notwendig ist. Dabei sind auch für vorwiegend zum Schlafen genutzte Räume an den betroffenen Fassaden schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen erforderlich.

Zusammenfassung/Abwägung der Gemeinde

In den o.g. Ausführungen wird deutlich, dass im gesamten Plangebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden. Das Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 gibt Hinweise, dass in vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, die Orientierungswerte sich oft nicht einhalten lassen. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (zum Beispiel geeignete Gebäudestellung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen - insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden. Die Gemeinde Apen nimmt die Überschreitungen zugunsten der Siedlungsentwicklung und der Wiedernutzbarmachung der brachliegenden Fläche in Kauf. Die Gemeinde räumt einer hochwertigen Nachnutzung zur Schaffung von Wohnraum, Einzelhandels- und Gewerbeflächen, Gastronomie sowie den Maßnahmen zur verkehrlichen Neuordnung ein hohes Gewicht ein. Die Gemeinde Apen kommt in ihrer Abwägungsentscheidung daher zu dem Ergebnis, an diesem Standort die geplante Wohn- und Mischgebietsbebauung zu realisieren und durch Festsetzung von baulichen und technischen Vorkehrungen (entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) dafür zu sorgen, dass gesunde Wohnverhältnisse entstehen.

➤ Gewerbelärm

Relevante Gewerbebetriebe sind im näheren Umfeld des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Von den Mischgebieten ausgehender Gewerbelärm wird im Zulassungsverfahren bei Vorlage einer konkreten Objektplanung geprüft.

➤ Geruchsimmissionen

Unzulässige Geruchsbelastungen durch landwirtschaftliche Tierhaltungsbetriebe sind nicht zu erwarten, da im näheren Umfeld keine emittierenden Anlagen bestehen.

3.2.5 Belange der Deutschen Bahn

Das Eisenbahn-Bundesamt hat gemäß § 23 Abs. 1 AEG den Freistellungsbescheid für die rd. 2,4 ha große Fläche auf dem Flurstück 183/43 der Flur 16, Gemarkung Apen, mit Datum vom 18.06.2019 erteilt. Der Planfeststellungsbehörde ist der Fortführungsnachweis für das neu vermessene und abmarkierte Flurstück vorzulegen. Auf dem Flurstück befindet sich aktuell noch ein bahnbetriebsnotwendiges Kabel. Eine mögliche Verlagerung des Kabels muss seitens der Antragstellerin noch abgestimmt werden.

Das Plangebiet befindet sich rechts der **Bahnstrecke 1520 Oldenburg - Leer, Bahn-km 32,250 - 32,400**. Hinsichtlich der Aufrechterhaltung des Bahnbetriebes ist folgendes zu beachten:

- Die Abstandsflächen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten. Eine Abstandsflächenübernahme auf Bahngelände bedarf einer gesonderten Prüfung.
- Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.
- Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben. Die Standfestigkeit der angrenzenden Oberleitungsmasten darf nicht beeinträchtigt werden.
- Während der Bauarbeiten ist der Gleisbereich (Regellichtraum einschließlich Gefahrenbereich) im Abstand von 4,00 m zur Gleisachse immer freizuhalten.
- Zwischen Schienenweg und anderen Verkehrswegen (Straßen, Zufahrten, Parkplätze sowie Geh- und Radwege etc.) sind Mindestabstände und Schutzmaßnahmen erforderlich.
- Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe sollten ausgeschlossen werden.
- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.
- In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

3.2.6 Belange von Natur und Landschaft: Biotopschutz, Artenschutz, Eingriffsregelung

➤ aktueller Zustand von Natur und Landschaft

Bei dem Plangebiet handelt es sich zum einen um den teilweise bereits versiegelten und verdichteten Bereich des ehemaligen Dockgeländes nördlich des Bahnhofs Augustfehn mit einer noch vorhandenen Lagerhalle sowie Zuwegungen, Schotterflächen der ehemaligen Gleisflächen und sonstiger Gebäude, die bereits abgebaut wurden. Die sonstigen Freiflächen des Geländes werden mittlerweile überwiegend gärtnerisch genutzt, es überwiegen Scherrasenflächen sowie halbruderaler Saumbereiche. Zum anderen unterliegt der nördliche Teilbe-

reich, der an das Dockgelände anschließt und durch einen Graben getrennt wird, einer Wohnnutzung mit teilweise großen Gartenbereichen. Im Nordosten des Gebietes befinden sich ein durch Baumpflanzungen gegliederter Lehrerparkplatz und eine Scherrasenfläche mit einer alten Moorbahn. Auf der gegenüberliegenden Grünfläche stehen innerhalb einer Scherrasenfläche sieben größere markante Laubbäume. Im Osten begrenzen die Stahlwerkstraße und der Augustfehn-Kanal das Plangebiet.

Als Bodentyp ist ein mittlerer Pseudogley-Podsol ausgeprägt.⁷

Die Lage der Grundwasseroberfläche liegt bei über 20 dm, das Schutzpotential ist aufgrund Art und Mächtigkeit der überdeckenden Schichten im Plangebiet von mittlerer Wertigkeit. Die Grundwasserneubildung im Plangebiet variiert von weniger als 100 mm/ Jahr im Westen bis abschnittsweise über 250 bis 300 mm/Jahr.⁸

Apen liegt in der klimaökologischen Region „Küstennaher Raum“ und ist somit durch ein maritimes Klima geprägt.

Die landschaftliche Eigenart der Fehnlandschaft ist durch den Augustfehn-Kanal noch erkennbar. Innerhalb des Plangebiets überwiegt jedoch die ehemalige und noch bestehende Nutzungsstruktur das Ortsbild in unmittelbarer Nachbarschaft zur Bahn.

➤ **Gesetzlich geschützte Gebiete, Schutzobjekte**

Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturhaushaltes sind im Plangebiet nicht ausgebildet. Südlich der Bahnlinie bestehen zwei als Naturdenkmal geschützte Bäume (Blutbuche, Rotbuche).

➤ **Natura 2000-Verträglichkeit**

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder Europäische Vogelschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet „Holtgast“ (FFH-Gebiet, EU 2712-331) liegt rd. 2,7 km westlich des Plangebietes.

Von einer Verträglichkeit der Planung mit den Erhaltungs- und Schutzzielen der nächstgelegenen Natura-2000-Gebiete (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) wird aufgrund der Lage innerhalb von Augustfehn sowie der Entfernung ausgegangen.⁹

➤ **Darstellung von Landschaftsplänen**

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland (2020) wird das Plangebiet dem Siedlungsgebiet zugeordnet, ohne Zielzuordnungen (Karte Zielkonzept); in der Karte Biotopverbund wird der Augustfehnkanal als Fließgewässer prioritärer Entwicklungskorridore eingestuft. An Schutz-, Pflege- und Entwicklungszielen bestimmter Teile von Natur und Landschaft (Karte (6) werden im Plangebiet keine Aussagen getroffen, südlich angrenzend befinden sich zwei Naturdenkmale (ND 10, ND 15) sowie der Augustfehnkanal, der bezüglich Anforderungen an die Wasserwirtschaft die prioritäre Entwicklung eines guten chemischen Zustands sowie eines guten ökologischen Potenzials herausstellt.

⁷ Gemäß Geodatenzentrum Hannover: NIBIS Kartenserver

⁸ NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenkarte BÜK50, Grundwasserneubildung, Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Februar 2020))

⁹ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Natur (Zugriff: Oktober 2019)

➤ Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Belange der Eingriffsregelung

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen beruhen im Wesentlichen auf der Inanspruchnahme des ehemaligen Dockgeländes sowie Erweiterung der Wohngebietsnutzungen im Norden sowie Erweiterung der Verkehrsflächen. Die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 135 umfasst insgesamt 53.461 m² mit folgenden Flächenfestsetzungen:

- Mischgebiete auf einer Fläche von insgesamt rd. 21.681 m²
- Allgemeine Wohngebiete auf insgesamt rd. 9.613 m²
- Fläche für Gemeinbedarf auf 347 m².
- Öffentliche Verkehrsflächen auf 14.558 m²)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 6.204 m²)
- Öffentliche Grünflächen auf insgesamt 1.010 m² und eine
- Private Grünfläche auf 48 m².

Mit der Umsetzung der Planung werden erhebliche Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen aufgrund der Neuversiegelung sowie Biotopverluste vorbereitet.

Betroffen sind vor allem bisher brachliegende Freiflächen (Scherrasen, grasreiche Hochstaudenfluren, Gräben und Gehölzauswuchs) des Bahngeländes mit teilweise bestehender Versiegelung, Abriss einer Halle und eines Wohngebäudes an der Stahlwerksstraße mit Verlust von Gartenstrukturen und Siedlungsgehölzen; Verlust des Baumbestandes an der Stahlwerkstraße/Schulstraße mit entsprechendem Biotop- und Lebensraumstrukturen infolge der Erschließung. Trotz Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsgrundsätze sowie Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen verbleiben erhebliche Beeinträchtigungen, die eine externe Kompensation erforderlich machen.

➤ Belange des Artenschutzes

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbote ist zunächst zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet streng oder besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen.¹⁰ Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten allgemein und kommen auf der Ausführungsebene zum Tragen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

Das Plangebiet unterliegt zum einen dem Einfluss der weitgehend offenen, von Scherrasen und halbruderalen Saumstrukturen geprägten innerörtlichen Fläche des ehemaligen Dockgeländes. Zum anderen ist das Gebiet von Siedlungsstrukturen geprägt. Entsprechend den vorherrschenden Habitatbedingungen und der Lage im Siedlungszusammenhang können störungs- und siedlungstolerante Gehölzbrüter in den Baumbeständen des Gebietes und weitere Brutvögel der Saumstrukturen und Gräben sowie Gebäudebrüter vorkommen. Auch bietet das Gebiet Potential für Fledermäuse. Diesbezüglich ist im November 2020 eine artenschutzrechtliche Kontrolle (NWP, Stand 09.11.2020)¹¹ von zwei Gebäuden und relevanten Bäumen durchgeführt worden, die überplant und bei Umsetzung abgerissen bzw. gefällt werden. Im Ergebnis ergaben sich in dem alten Bahnschuppen und dem Wohngebäude an der Stahlwerkstraße keine Hinweise auf Fledermäuse.

¹⁰ Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG geregelt.

¹¹ Gutachten zur artenschutzrechtlichen Kontrolle im Anhang

Auch die Kontrolle der Bäume ergab keine Hinweise auf Höhlen- oder Halbhöhlen, die von Fledermäusen als Quartiere oder von höhlenbrütenden Vogelarten genutzt werden.

Unter der Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen können die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes vermieden werden. Die Vermeidungsmaßnahmen sind auf der Umsetzungsebene einzuhalten. Damit ist hier auf Ebene des Bebauungsplanes absehbar, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der Planung nicht dauerhaft entgegenstehen.

3.2.7 Belange der Wasserwirtschaft

Im Rahmen der vorliegenden Planung wurde zur Sicherung der schadlosen Oberflächenentwässerung ein Entwässerungskonzept von der Stationova GmbH erstellt.¹²

Auf dem Dockgelände verläuft derzeit eine ca. 200m lange Regenwasserleitung, über die das in einem Einzugsgebiet westlich der Schulstraße anfallende Regenwasser in einen vorhandenen Graben, der sich ebenfalls auf dem Dockgelände befindet, eingeleitet wird. Über diesen Graben wird das Wasser mittels eines Durchlasses unter der Stahlwerkstraße in den Augustfehn-Kanal eingeleitet. An das System scheint außerdem die Entwässerung des westlichen Abschnitts der Schulstraße bis zur Einmündung in die Südgeorgsfehner Straße angeschlossen zu sein. Die Entwässerung der Schulstraße wird im Rahmen der Ausbauplanung komplett neu organisiert, daher entfällt zukünftig dieser Anschluss. Darüber hinaus befindet sich am nördlichen Rand des beplanten Gebietes ein kleinerer Graben parallel zur Grundstücksgrenze, welcher der Entwässerung der rückseitigen Flächen der angrenzenden Privatgrundstücke dient und einen verrohrten Abfluss in den oben beschriebenen größeren Graben mit Ablauf in den Augustfehn-Kanal entwässert. Die Ableitung des Oberflächenwassers zum Augustfehn-Kanal erfolgt über einen Durchlass in der Stahlwerkstraße.

Der Umbau der Schulstraße und die Neuordnung des Plangebietes mit zusätzlicher Versiegelung erfordert ein Entwässerungskonzept. Grundsätzlich ist vorgesehen, das anfallende Oberflächenwasser über Rohrleitungen zu einem Pumpenschacht zu leiten, um es dann in den Augustfehn-Kanal einleiten zu können. Bei einer Nutzung des vorhandenen Durchlasses unter der Stahlwerkstraße ergibt sich die Notwendigkeit, einerseits einen Rückfluss aus dem Augustfehn-Kanal in das Entwässerungssystem des Dockgeländes zu verhindern und andererseits für den Zeitraum des Tidenhochwassers das anfallende Niederschlagswasser zwischenzuspeichern, da für diese Zeit keine Abflussmöglichkeit besteht. Hierzu ist der Bau eines Pumpwerkes vorgesehen.

Im Pumpenschacht wird das Wasser um ca. 1 m angehoben, um einen möglichst hoch liegenden Auslauf in den Augustfehn-Kanal zu ermöglichen. Der Auslauf in den Augustfehn-Kanal wird mit einer Rückstauklappe und klappbarem Rechen versehen. Der Hauptsammelschlauch des Entwässerungssystems wurde in einer Dimension von DN600 und größtenteils mit einer Neigung von 1:600 (=0,167 %) geplant. So kann das gesamte Regenwasser in Richtung Pumpwerk geführt werden. Das Verbandsgewässer Nr. 1.00.04 (Dockgraben) der Ammerländer Wasseracht wird im Plangebiet aufgehoben.

Die wasserrechtliche Erlaubnis für die Verfüllung des Verbandsgewässers und die Einleitung des Oberflächenwassers in das Verbandsgewässer II. Ordnung Nr. 1.00 „Augustfehn-Kanal“ wurde vom Landkreis Ammerland (Amt für Umwelt und Naturschutz am 22.12.2020 erteilt.

¹² Stationova, Gesellschaft für neue Bahnhöfe, Bötzwstraße 38, 10407 Berlin, Stand Juni 2020

3.2.8 Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung

Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten.

- ⇒ *Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen die Bauleitpläne 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.*
- ⇒ *Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.*

Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch Rechnung getragen, dass Maßnahmen zur Durchgrünung des Plangebietes vorgesehen sind. Pro 200 m² angefangener neu geschaffener Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (siehe textliche Festsetzungen Nr. 8, Kapitel 4.2). Im Hinblick auf die bestmögliche Nutzung regenerativer Energien wird empfohlen, die Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) und die Dachneigung zu optimieren.

3.2.9 Belange des Luftverkehrs

Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz. Die Bundeswehr hat keine Bedenken bzw. keine Einwände, solange bauliche Anlagen - einschl. untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m über Grund - nicht überschreiten. Die zulässige Höhe von maximal 25 m für einen kleinen Teilbereich liegt unter der Höhe von 30 m über Grund. Sollte diese Höhe bei einer späteren Bebauung überschritten werden, sind der Bundeswehr in jedem Einzelfall die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - zur Prüfung zuzuleiten. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden. Sollte diese Höhe bei einer späteren Bebauung überschritten werden, ist der Bundeswehr in jedem Einzelfall die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - zur Prüfung zuzuleiten. Zudem liegt es im Interessengebiet der Militärischen LV-Radaranlage Brockzetel. Ferner befindet sich das Plangebiet im Interessengebiet militärischer Funk.

4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO

Entsprechend der vorhandenen Nutzungsstruktur südlich der Schulstraße werden allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet folgende Ausnahmen des § 4 der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO,

- Gartenbaubetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO,
- Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO.

Der Ausschluss dieser Ausnahmen soll Störungen der Wohnruhe vermeiden und den vorhandenen Gebietscharakter sicherstellen.

4.1.2 Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO

Für die übrigen Flächen im Plangebiet werden Mischgebiete festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Gemäß § 6 BauNVO sind folgenden Nutzungen Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Diese Nutzungen sind an dem Standort städtebaulich erwünscht und werden durch die Festsetzung des Mischgebietes gesichert.

Das gesamte Quartier, mit Ausnahme der vorhandenen Bebauung an der Schulstraße, bietet aufgrund der geplanten Nutzungsmischung und aufgrund der umgebenden Nutzungen, die Voraussetzung zur Festsetzung eines Mischgebietes. Die Festsetzung von Mischgebieten wird daher auch auf die Hintergrundstücksbebauung an der Schulstraße angewandt, um hier eine größere Nutzungsmischung zu ermöglichen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die gemäß § 6 BauNVO ebenfalls in einem Mischgebiete angesiedelt werden können, werden hier nicht zugelassen. Gartenbaubetriebe beanspruchen einen zu hohen Flächenbedarf und passen nicht in dieses ortszentrale Gebiet. Tankstellen werden ausgeschlossen, da diese sich an verkehrsgünstigen Lagen ansiedeln sollen.

Vergnügungsstätten können gemäß § 6 BauNVO in einem Mischgebiet ebenfalls angesiedelt werden. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten wird grundsätzlich im Plangebiet ausgeschlossen, da oberste Zielsetzung die Sicherung eines funktionsfähigen Quartiers mit Wohnungen sowie Gewerbe, Gastronomie und Einzelhandel ist. Im Falle einer Ansiedlung der o.g. Vergnügungsstätten befürchtet die Gemeinde Auswirkungen auf die städtebaulichen Entwicklungsziele. Die hohe Mietzahlungsfähigkeit der Vergnügungsstättenbetreiber kann zu einer Störung des Mietgefüges führen, die eine Verdrängung der traditionellen Sparten zur Folge haben kann. Alternative Standorte sind im Gemeindegebiet vorhanden.

4.1.3 Fläche für den Gemeinbedarf

Im Nordosten des Geltungsbereiches wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt, da diese Fläche bereits dem Schulgelände zugeordnet ist.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

In den allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten erfolgt eine entsprechend der örtlichen Situation und der geplanten Entwicklung abgestufte Verdichtung, die dem Konzept zur verträglichen Nachverdichtung entspricht.

Allgemeines Wohngebiet WA 1

Im überwiegenden Abschnitt (WA 1) entlang der Schulstraße wird eine Grundflächenzahl von 0,3 und maximal ein Vollgeschoss mit einer Gebäudehöhe von 9,0 m zugelassen. In der abweichenden Bauweise werden die Gebäudelängen für Einzelhäuser auf 20 m und für Doppelhaushälften auf 10 m begrenzt. Für Hausgruppen ist eine Gebäudelänge bis zu 30 m zulässig.

Allgemeines Wohngebiet WA 2

Im westlichen Eckbereich ist bereits eine höhere Verdichtung mit einem zweigeschossigen Gebäude vorhanden. Daher wird hier eine Grundflächenzahl von 0,4 mit maximal II Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von 10,0m zugelassen. Es gilt die offene Bauweise.

Mischgebiet MI 1

Hier gelten die gleichen Ausnutzungsziffern wie im Allgemeinen Wohngebiet WA 2, da in diesem Abschnitt vorrangig der Wohnanteil des Mischgebietes angeordnet werden soll. Damit wird auf den Hintergrundstücken eine höhere Verdichtung als auf den bebauten straßenseitigen Grundstücken ermöglicht. Die höhere Ausnutzung trägt jedoch auch einer möglichen Mischnutzung Rechnung.

Mischgebiet MI 2

In diesem Abschnitt soll vorrangig der gewerbliche Anteil des Mischgebietes angesiedelt werden. Daher wird hier eine höhere Ausnutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,6 mit maximal II Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von 10,0m zugelassen. Um auch größere Gebäudelängen als 50 m zu ermöglichen, gilt die abweichende Bauweise.

Mischgebiet MI 3

Entsprechend der angestrebten Verdichtung wird eine Grundflächenzahl von 0,6 mit bis zu drei Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von 12,0 m zugelassen. Es gilt die offene Bauweise.

Mischgebiet MI 4

In diesem Abschnitt gelten für einen Teilbereich die gleichen Ausnutzungen wie im MI 3, jedoch sind für einen abgegrenzten Bereich bis zu acht Vollgeschossen mit einer Höhe bis 25,0m zulässig, um einen achtstöckigen Turm als „Leuchtturmprojekt“ zu ermöglichen. Es gilt die offene Bauweise.

Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhen ist der oberste Punkt des Daches (gemessen in Fassadenmitte). Unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Oberkante folgender Straßen (nächstliegender Punkt zum Gebäude):

- im den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 und in den Mischgebieten MI 1, MI 3 und MI 4 die Schulstraße,
- im Mischgebiet MI 2 die Stahlwerkstraße.

Untergeordnete Anlagen im Sinne des § 5 Abs. 3 und Abs. 4 NBauO sind nicht auf die Gebäudehöhe anzurechnen.

Für eine optimale Ausnutzung der Plangebietsflächen werden die überbaubaren Grundstücksflächen, die durch die festgesetzten Baugrenzen gefasst sind, großzügig und damit flexibel angelegt. Der Abstand der Baugrenze zu den öffentlichen Verkehrsflächen und den benachbarten Grundstücken wird überwiegend mit 5 m sowie im Bereich des WA1 mit 3 m festgesetzt. Im Mischgebiet MI 4 ist die Ausnutzung von acht Vollgeschossen nur für das „Leuchtturmprojekt“ innerhalb der gekennzeichneten runden überbaubaren Fläche zulässig, für die verbleibenden überbaubaren Flächen gilt die Zulässigkeit von drei Vollgeschossen.

4.3 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sollen zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien der Planstraßen, der Schulstraße und der Stahlwerkstraße nicht zugelassen werden. Auf der Grundlage von § 12 Abs 6 und § 14 Abs 1 BauNVO ist diese Festsetzung möglich.

Dadurch soll der Straßenrandbereich von sichtversperrender Bebauung freigehalten werden. In den rückwärtigen Grundstücksteilen sind Nebengebäude aufgrund ihres untergeordneten Charakters auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze können ebenfalls in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen realisiert werden. Somit wird eine optimale Ausnutzung und Gestaltungsmöglichkeit auf den Grundstücken gewährleistet.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind, mit Ausnahme von Absatz 1, auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Hierdurch sollen auf den rückwärtigen Baugrundstücken Gartenhäuschen oder ähnliches ermöglicht werden.

4.4 Begrenzung der Wohneinheiten

In den Allgemeinen Wohngebiet WA₁ wird die maximal Anzahl der Wohneinheiten auf maximal zwei Wohneinheiten und in dem Allgemeinen Wohngebiet WA₂ auf maximal sechs Wohneinheiten pro Gebäude begrenzt. Mit der Begrenzung der Wohneinheiten sollen verträgliche Wohnverhältnisse geschaffen werden. Einerseits soll sich die zukünftige Bebauung des Plangebietes an der Bebauungsstruktur der Nachbarschaft orientieren und andererseits soll eine Verdichtung durch zusätzlichen Wohnraum (auch kleinere Mehrfamilienhäuser) ermöglicht werden.

4.5 Öffentliche Verkehrsflächen

Die im Norden des Plangebietes verlaufende Schulstraße sowie die östlich gelegene Stahlwerkstraße werden in der vorliegenden Planung als Öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Zur Erschließung des ehemaligen Eisenbahndockgeländes im Süden des Geltungsbereiches wird eine weitere Planstraße von Nordosten, mit Anbindung an die Stahlwerkstraße, nach Südwesten, mit Anbindung an die Schulstraße, verlaufend als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Zwischen der Schulstraße und der geplanten Planstraße wird zur Durchquerung des Gebietes für den Fuß- und Radverkehr eine 5 m breite öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt. Diese Durchquerung dient als Verbindung der geplanten Schulbushaltestelle und der Schule.

Zur planungsrechtlichen Absicherung der geplanten Park+Ride-Anlage wird im zentralen südlichen Bereich eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Zentraler Omnibusbahnhof und Parkplatz" festgesetzt. Nördlich dieser Fläche wird eine weitere Öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Bushaltestelle“ festgesetzt. Zudem wird dort standortbezogen die Zweckbestimmung „Wertstoffsammelstelle“ festgesetzt.

4.6 Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärmimmissionen

Im Rahmen der vorliegenden Planung wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Die Ergebnisse finden in Form von Lärmpegelbereichen und aktiven und passiven Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm Eingang in die Planung. Als Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

Aktiver Schallschutz

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gekennzeichneten Flächen sind folgende **aktive Schallschutzmaßnahmen** durchzuführen:

- In der gekennzeichneten Fläche LW ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 2,50 m über dem Geländeniveau zu errichten.
- In der gekennzeichneten Fläche LW ist eine Lärmschutzwand oder ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von mindestens 2,00 m über dem Geländeniveau zu errichten.

Die Lärmschutzwände müssen Schalldämm-Maß von $R_w > 24$ dB aufweisen.

Schallschutz von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109

In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen des Plangebietes sind für Neubauten bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1 **Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile** (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) zu stellen.

Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'_{wges} der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen. Dabei sind die Außenlärmpegel zugrunde zu legen, die sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben. Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel ist wie folgt definiert:

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	>80*
*	Für maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80$ dB sind die Anforderungen behördlicherseits aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen	

Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge nach DIN 4109 sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) ermittelt und umgesetzt werden.

Schallschutz von Schlafräumen

In gesamten Plangebiet sind beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von **Räumen, die vorwiegend zum Schlafen genutzt werden**, schallgedämpfte, ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Alternativ hierzu ist die Belüftung über ausreichend abgeschirmte Fassadenseiten mit entsprechendem Einzelnachweis über gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Schutz von typischen Aufenthaltsbereichen im Freien (Außenwohnbereiche)

In den gekennzeichneten Bereichen sind beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen **ebenerdige Außenwohnbereiche** ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Im gesamten Plangebiet sind beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen **gebäudegebundene Außenwohnbereiche** ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallabschirmende Maßnahme kann die Anordnung von zusätzlichen schallabschirmenden Maßnahmen (z. B. Lärmschutzwände oder Nebengebäude, geschlossene Loggien) im Nahbereich verstanden werden. Hierbei ist sicherzustellen, dass solche schallabschirmenden Maßnahmen so dimensioniert werden, dass sie eine Minderung des Verkehrslärm-Beurteilungspegels um das Maß der Überschreitung des jeweiligen schalltechnischen Orientierungswertes des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 tagsüber bewirken.

Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind mit entsprechendem schalltechnischem Einzelnachweis über gesunde Wohn- und Aufenthaltsbereiche zulässig.

4.7 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern/Öffentliche Grünflächen

Zur Eingrünung und Gliederung des Plangebietes werden im südöstlichen und zentralen Bereich öffentliche Grünflächen festgesetzt, in denen zum einen die Gehölze erhalten werden und zum anderen eine Bepflanzung in Zusammenhang mit dem Lärmschutzwand/-wand möglich ist. Hierdurch werden randliche und innergebietliche Abstandsflächen gesichert und Abschirmungen erzielt.

Zudem wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, dass auf den Baugrundstücken in Abhängigkeit von der zusätzlichen Versiegelung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. Dieses gilt dien den Gebieten wie folgt:

- Im WA 1, WA 2 und MI 1 pro 200 m² neu versiegelter Grundstücksfläche,
- Im MI 2, MI 3 und MI 4 pro 300 m² neu versiegelter Grundstücksfläche.

5. ERGÄNZENDE ANGABEN

5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	53.461 m²
Allgemeine Wohngebiete	9.613 m ²
Mischgebiete	21.681 m ²
Gemeinbedarf Schule	347 m
Straßenverkehrsfläche	14.558 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: ZOB/ Parkplatz	5.900 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: F + R	304 m ²
Öffentliche Grünflächen	1.010 m ²
Private Grünfläche	48 m ²

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt durch die privaten und öffentlichen Versorgungsträger.

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch die Deutsche Telekom AG, Niederlassung Oldenburg, EWE Tel GmbH, Glasfaser Nordwest GmbH & Co.KG oder andere private Anbieter.

Trinkwasserversorgung

Aktuell reicht der Versorgungsdruck an Spitzenlasttagen im Hochsommer in Augustfehn und Hengstforde unter Umständen nicht mehr aus um eine druckgerechte Versorgung mit Trinkwasser in der Abendspitze zu gewährleisten.

Durch die geplanten Baugebiete in Augustfehn und Hengstforde würde sich ohne Verstärkungen im Versorgungsnetz die Lage weiter verschlechtern. Deshalb sind folgende Verstärkungen vorgesehen:

- Apen Burgstrasse-Kastanienallee 1 Abschnitt:- Austausch von 130 m PVC-U, DA 90 x 4,3 durch PE 100, DA 200x11,9
- Apen Burgstrasse-Kastanienallee 2 Abschnitt:- Austausch von 310 m PVC-U, DA 90 x 4,3 durch PE 100, PVC-U, DA 160 x 7,7- Neubau von 730 m PVC-U, DA 160 x 7,7
- Apen - Hengstforde: Austausch von 1160 m DN 200 Leitungen durch PE 100, DA 315 x 18,7
- Westerloy - Apen: Austausch von 3900 m 300 GG Leitungen durch PE 100, DA 400 x 23,7 5. Apen: Bereiche in denen die 300 GG noch nicht ausgetauscht wurde:- Austausch von 1000m 300 GG Leitungen durch PE 100, DA 355 x 21,1

Unter der Annahme, dass sich im Bereich des B-Plan 135 350 Einwohner und im Bereich des B-Plan 123 (300 Baugrundstücke ca. 30 Hektar) 900 Einwohner ansiedeln, reicht der minimal anstehende Druck für die Bebauung der Plangebiete im Regelfall jederzeit aus, um die vorgesehene Bebauung entsprechend DVGW 400-1 druckgerecht mit Trinkwasser aus unserem Versorgungsnetz zu versorgen, wenn vor der kompletten Besiedlung der genannten Plangebiete, die aufgeführten Verstärkungen umgesetzt wurden und sich kein weiterer Anstieg des Trinkwasserbedarfs in der Gemeinde Apen ergibt. Der zeitliche Ablauf der aufgelisteten Verstärkungen muss an die Entwicklung der Baugebiete gekoppelt werden. Hierzu sind Absprachen zwischen dem OOWV und der Gemeinde notwendig.

Löschwasserversorgung

Laut DVGW W405 umfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300m um das Brandobjekt. Bestandshydranten in diesem Umkreis um das Plangebiet des B-Plan 135 können bei Einzelentnahme je nach Lage 48 m³/h bis 72 m³/h Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung für den Grundsatz des Plangebietes bereitstellen. Neue Hydranten im Plangebiet des B-Plan 135 können voraussichtlich 48 m³/h Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung bei Einzelentnahme für den Grundsatz des Plangebietes bereitstellen. Eine Positionierung von Hydranten für Löschwasserzwecke im Plangebiet ist abhängig von der Trinkwasserhygiene und im Vorfeld der Erschließung abzustimmen.

Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundsatz) ist darauf hinzuweisen, 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.

Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.

5.3 **Daten zum Verfahrensablauf**

Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss

Ortsübliche Bekanntmachung

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 öffentli-
cher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss durch den Rat

Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 135

NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, den

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 135 beigelegt.

Apen, den

Bürgermeister

TEIL II: UMWELTBERICHT

1. EINLEITUNG

Gemäß § 2 [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 § 2 a 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 Inhalt und Ziele des Bauleitplanes

Die Gemeinde Apen beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 135 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachnutzung des ehemaligen Eisenbahngeländes nördlich des Bahnhofes Augustfehn vorzubereiten.

Das Plangebiet mit einer Größe von rd. 53.460 m² ist im südlichen Teil weitgehend ungenutzt und wird als offene innerörtliche Freifläche gepflegt, teilweise werden die versiegelten und befestigten Bereiche der ehemaligen Bahnanlagen auch als Parkplatz genutzt. Bis auf eine Lagerhalle im Norden sind alle Bahngebäude und Gleisanlagen entfernt worden.

Nördlich schließen Wohnnutzungen mit Ein- und Reihenhäuser an, die rückwärtig von größeren Gärten bestimmt werden.

Die Umnutzung des Geländes zwischen der Schulstraße, der Stahlwerksstraße und der Eisenbahnstrecke Oldenburg - Leer umfasst neben der Absicherung der Wohnnutzung an der Schulstraße auch eine Erweiterung durch die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten und von Mischgebieten.

Zentrale Planungsgrundlage ist die Anlage eines Zentralen Omnibusbahnhofs (ZOB) mit Verkehrs- und Aufenthaltsflächen für die Bahnhofsnutzung und den Schülerverkehr.

Die Umgestaltung erfordert auch eine neue Verkehrsführung, insbesondere an der Kreuzung Stahlwerksstraße zur Schulstraße als Einmündung in das Plangebiet.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird auch der Flächennutzungsplan geändert.

1.2 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung

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 Berücksichtigung finden.

Relevante Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
Baugesetzbuch (BNatSchG)	
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].	Der Bebauungsplan umfasst einen innerörtlichen, weitgehend ungenutzten Bereich des ehemaligen Bahngeländes (Dockgelände) und bereits durch Wohnbebauung genutzte Bereiche im Norden. Die Umsetzung der Planung umfasst die Wiedernutzbarmachung früherer durch bauliche Anlagen und Nutzungen vorbelasteter Flächen. Somit wird dem Ziel der Innenentwicklung entsprochen. Dennoch kommt es zu Verlusten von Biotopbeständen, die u.a. in Bezug auf die Lebensraum- und Klimafunktionen in die Auswirkungsprognose eingestellt werden.
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]	Das Plangebiet ist durch Verkehrsflächen vorbelastet, so dass immissionsschutzrechtliche Maßnahmen umzusetzen sind. Die Bedingungen im Plangebiet wurden durch ein schalltechnisches Gutachten überprüft, entsprechende Maßnahmen werden festgesetzt.
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]	Objekte des Denkmalschutzes sind 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) BauGB]	Innerhalb des Plangebietes oder direkt angrenzend befindet sich kein Natura 2000-Gebiet. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Holtgast“ liegt in Entfernungen von über 2,7 km westlich des Plangebietes. Es handelt sich hierbei um einen „teilweise wieder-vernässten Komplex aus Feuchtgebüsch und Sumpf sowie Eichen-Erlen-Bruchwald und Birken-Moorwald auf frischen bis nassen Niedermoorböden, einem nährstoffarmen Stillgewässer mit Vegetation der Strandlings-Gesellschaften“. Aus der Lage des Plangebietes im Siedlungszusammenhang und der Entfernung sind keine Fernwirkungen zu erwarten und es werden auch keine Beeinträchtigungen der Schutzziele und -zwecke der FFH-Gebiete abgeleitet. Die Natura 2000-Verträglichkeit ist anzunehmen.

Relevante Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
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)	Dem Grundsatz wird mit der vorliegenden Planung gefolgt. Es liegen im Plangebiet bereits Versiegelungen und Verdichtungen durch frühere Nutzungen etc. vor. Auch ist der Bereich durch die Siedlungslage und der bestehenden wohnbaulichen Nutzung vorgeprägt und die Erschließung ist durch die umgebenden Straßen bereits weitgehend gesichert. Angepasst an die Umgebung und die Vorbelastung wird ein Mischgebiet und ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.
Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB] (Umwidmungssperrklausel)	Es werden mit der Planung keine landwirtschaftlichen Flächen oder Waldflächen in Anspruch genommen. Die bestehenden Wohngebiete werden übernommen und es werden rückwärtig Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen.
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]	Bei der Planung können die innerörtlichen, klimarelevanten Biotop und insbesondere die Gehölzbestände nicht erhalten werden. Auch werden die Gräben nur teilweise als Grünflächen gesichert.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	
§ 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege (1) Natur und Landschaft sind auf Grund 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; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).	Die Planung berücksichtigt diese Ziele insofern, dass eine durch frühere Nutzungen und Versiegelungen vorbelastete Fläche im zentralen Bereich von Augustfehn für eine Wiedernutzbarmachung genutzt wird. Die dennoch mit der Umsetzung zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen durch Flächeninanspruchnahme mit Biotop- und Lebensraumverlust sowie Bodenversiegelung sind in die Kompensationsbilanz einzustellen. Eine externe Kompensation wird erforderlich.

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, als 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.	Den Zielen zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird insofern entsprochen, dass zum einen eine durch Versiegelungen und Bebauung vorbelastete, innerörtliche Fläche genutzt wird und zum anderen durch eine der Umgebung angepasste, gestufte Bebauung umgesetzt wird. Die mit der Planung vorbereitete Bebauung führt jedoch zu einer Erhöhung der Versiegelungsrate gegenüber dem anzunehmenden Bestand, so dass dauerhafte und vollständige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen zu erwarten sind. Diese werden in die Eingriffsbilanz eingestellt und eine externe Kompensation wird erforderlich.
Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	
Verunreinigungen des Wassers oder sonstige nachteilige Veränderungen seiner Eigenschaften sind zu verhindern. Die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts ist zu erhalten. Eine Vergrößerung und eine Beschleunigung des Wasserabflusses sind zu vermeiden.	Der Graben im Übergang zu der Wohnbebauung im Norden wird neu profiliert und als Grünfläche festgesetzt. Zur Prüfung und Regulierung der Oberflächenentwässerung wurde ein Gutachten erstellt. Es ist vorgesehen, das anfallende Wasser über Rohrleitungen zu einem Pumpenschacht zu leiten, um es dann in den Augustfehn-Kanal einleiten zu können. Aufgrund des Höhenniveaus muss das Wasser aber etwa 1m bis 1,5m hochgepumpt werden, um es oberhalb des Tidenhubs in den Augustfehn-Kanal einleiten zu können.
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	
Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden.	Zur Prüfung der Nachbarschaftsverträglichkeit wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, in dem Maßnahmen zum Immissionsschutz empfohlen werden, die im Bebauungsplan festgesetzt werden.
Schutzgebiete und geschützte Objekte	
Im Plangebiet und unmittelbar angrenzend sind keine Schutzgebiete und geschützte Objekte ausgeprägt. Südlich der Bahnhofstraße befinden sich innerhalb einer Grünfläche zwei Naturdenkmale (ND WST 10 Blutbuche, ND WST 15 Rotbuche). Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Holtgast“ liegt in einer Entfernung von über 2,7 km westlich des Plangebietes.	
Landschaftsrahmenplan	
Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland (2020) wird das Plangebiet dem Siedlungsgebiet zugeordnet, ohne Zielzuordnungen (Karte Zielkonzept); in der Karte Biotopverbund wird der Augustfehnkanal als Fließgewässer den prioritären Entwicklungskorridore eingestuft. An Schutz-, Pflege- und Entwicklungszielen bestimmter Teile von Natur und Landschaft (Karte (6) werden im Plangebiet keine Aussagen getroffen, südlich angrenzend befinden sich zwei Naturdenkmale (ND 10, ND 15) sowie der Augustfehnkanal, der bezüglich Anforderungen an die Wasserwirtschaft die prioritäre Entwicklung eines guten chemischen Zustands sowie eines guten ökologischen Potenzials herausgestellt.	

1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP)

Gemäß § 44 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten. Diese Verbote richten sich zwar 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 sind¹³. 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 jedoch 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)¹⁴: *Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten und solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind¹⁵, 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,*

13 Darüber hinaus sind solche Arten zu berücksichtigen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 (1) Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind. Eine Rechtsverordnung auf dieser Ermächtigungsgrundlage wurde bislang nicht erlassen.

14 in der am 29.09.2017 geltenden Fassung durch Artikel 1 G. v. 15.09.2017 BGBl. I S. 3434

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

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 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 Relevante Arten, Situation im Plangebiet

Ein faunistisches Gutachten wurde nicht erstellt. Aufgrund möglicher Vorkommen verschiedener Tierarten entsprechend des Potenzials der vorhandenen Biotoptypen und der bei Umsetzung anzunehmenden Fällung von Bäumen und Abriss einzelner Gebäude wurde im November 2020 eine Begehung der betroffenen Strukturen in Hinblick auf Quartiersfunktionen für Fledermäuse und Höhlenbrüter durchgeführt. Das Gutachten zur artenschutzrechtlichen Kontrolle (NWP, Stand 09.11.2020) ist im Anhang beigelegt.

Im Weiteren wird auf Grundlage der Biotopausprägung das Potenzial abgeleitet.

Vögel

Im Plangebiet ist aufgrund der innerörtlichen Freifläche mit Scherrasenanteilen, Brachflächen sowie den einrahmenden Gehölzbeständen und den Gärten mit einem siedlungstypischen Artenspektrum an Brutvögeln zu rechnen, wobei aufgrund der Lage und der Randeinflüsse Offenlandarten auszuschließen sind. Es ist vielmehr eine Lebensgemeinschaft aus Gehölzbrüter und Gebäudebrütern anzunehmen. In den Altbaumbeständen an der Schulstraße sind auch Höhlen- und Halbhöhlenbrüter nicht auszuschließen.

Im Ergebnis der Baumkontrolle ergaben sich derzeit keine Hinweise auf Höhlen- oder Halbhöhlen, die von höhlenbrütenden Vogelarten genutzt werden.

Fledermäuse

Auch Fledermausquartiere (zumindest Zwischen- und Sommerquartiere) sind im Plangebiet nicht auszuschließen. Insbesondere die alte, leerstehende Lagerhalle (Bahnschuppen) weist neben gemauertem Unter-/Kellergeschoss mit offenen Einflugmöglichkeiten auch im Dachbereich Spalten und Öffnungen auf, die eine Nutzung möglich erscheinen lassen. Im Ergebnis der Gebäudekontrolle ergaben sich weder in dem Bahnschuppen noch in dem Wohngebäude an der Stahlwerkstraße Hinweise auf Fledermäuse.

Zudem bestehen zwar auch in den Altbaumbeständen Spalten und Astlöcher, wobei jedoch keine Nutzung oder Eignung als Quartiere für Fledermäuse festgestellt wurde.

Mit den Gräben, den überwiegend linear ausgeprägten Gehölzbeständen sowie den teilweise als Blühstreifen angelegten Freiflächen des Geländes sind Jagdhabitatfunktionen ebenfalls anzunehmen.

Amphibien

Der im Norden im Übergang zu den Gärten ausgeprägte Graben ist stark eingeschnitten und trockenfallend und somit als Fortpflanzungsgewässer weniger geeignet. Der im zentralen Bereich ausgeprägte Graben ist ebenfalls tief eingeschnitten und dicht bewachsen, so dass das Potential als Fortpflanzungsgewässer ebenfalls eingeschränkt ist.

Sonstige Artgruppen

Das Vorkommen von Artgruppen gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie, z.B. Säugetiere (ausgenommen Fledermäuse), Libellen, Heuschrecken oder Farn- und Blütenpflanzen, können aufgrund des Potentials des Plangebietes mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

1.3.2 Prüfung der Verbotstatbestände

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

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

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände wie Tötung und Gefährdungen von Individuen und von Gelegen sind zu vermeiden. Bei Hinweisen auf Vorkommen von Gehölzbrütern ist durch Erhalt der Gehölzbestände oder durch Bauzeitenregelungen bei Gehölzfällungen außerhalb der Brutzeiten der Verbotstatbestand vermeidbar. Gleiches gilt für den Abriss der alten Lagerhalle und des Wohngebäudes, wobei neben der Brutzeit auch auf ggf. Vorkommen von Fledermäusen geachtet werden muss. Daher ist vor Abriss der Gebäude eine Überprüfung auf möglicherweise besetzte Quartiere durchzuführen. In den zum Abriss vorgesehenen Gebäuden und den zu fällenden Bäumen gab es im Herbst 2020 keine Hinweise auf aktuell besetzte Quartiere von Fledermäusen und auch bei Brutvögeln sind bei Einhaltung der Fällzeiten außerhalb der Brutzeiten keine Betroffenheiten anzunehmen. Bei späterer Umsetzung der Planung oder bei Wiederaufnahme des Baubetriebes nach längerer Unterbrechung ist eine Wiederholung der Kontrolle erforderlich. Auch sind die bauvorbereitenden Maßnahmen auf den Freiflächen außerhalb der Brutzeiten (nicht vom 01. März bis Ende Juli) durchzuführen, um ggf. brütende Arten des Offenlandes oder halboffener Landschaften nicht zu töten oder zu gefährden.

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

Im Sinne des Artenschutzes liegen erhebliche Störungen dann vor, wenn sich durch diese der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art erheblich verschlechtert. Derartige Störungen werden durch die Planung nicht erwartet. Im Plangebiet und angrenzenden liegen siedlungstypische Nutzungen vor, so dass lediglich ein Vorkommen störungstoleranter Arten zu erwarten ist und sich die Störwirkung durch Nutzungen (insbesondere Beunruhigung von Tieren durch die Anwesenheit von Menschen) nicht signifikant verändert werden.

Zerstörung/ Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 [1] Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 [5] BNatSchG):

Mit der Ausweisung von Bauflächen auf dem ehemaligen Bahnkomplex gehen potentielle Lebensraumstrukturen verloren, die neben Gehölzbeständen, auch von Altbäumen, auch offene Bereiche umfassen, so dass es zur Zerstörung bzw. Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kommen kann.

Die Betroffenheit von aktuell genutzten Lebensstätten kann durch bauzeitliche Anpassung oder die Maßnahmen einer ökologischen Baubegleitung vermieden werden. Der Schutz darüber hinaus bezieht sich nur auf dauerhaft wiedergenutzte Lebensstätten. Wie aus der artenschutzrechtlichen Kontrolle hervorgeht, sind derzeit keine dauerhaften Lebensstätten betroffen, so dass keine artenschutzrechtlichen Hindernisse für den Abriss der Gebäude und zur Fällung der Gehölze bestehen.

Fazit

Unter der Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen werden die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes nicht erfüllt. Bei der Umsetzung der Bebauungsplanung müssen aber die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände beachtet werden. So sind Vermeidungs-, Minimierungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen auf der Ausführungsebene (wie Beachtung der Brutzeiten) einzuhalten.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

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****derzeitiger Zustand**

Stellvertretend für die vorkommenden Tiere, Pflanzen und für die biologische Vielfalt wurden die Biotoptypen nach Drachenfels¹⁶ erfasst. Die Bestandsaufnahme erfolgte im Juni 2020.

Das Plangebiet umfasst zum einen das ehemalige Bahngelände nördlich der Gleisanlage des Bahnhofs Augustfehn und zum anderen bestehende Siedlungsstrukturen an der Schulstraße.

16 Drachenfels, O.(2020): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Stand Februar 2020

An **Gehölzen** hat sich bahnparallel sukzessiv ein Laubgehölzbestand aus Bergahorn, Weiden, Eschen und Brombeere eingestellt, der von Hochstaudenarten gesäumt wird. Auch rückwärtig der Bushaltestelle im Westen der Schulstraße und rückwärtig der langgezogenen Lagerhalle hat sich ein Gehölzbestand aus Eschen, Ahorn, Erlen und Weiden eingestellt. Diese Gehölzbestände werden als Siedlungsgehölz (HSE) eingestuft. Weitere Siedlungsgehölze aus standortgerechten Gehölzarten wie Holunder, Feldahorn, Eschen, Traubenkirsche und Stechpalme kommen neben Zierarten wie Rhododendron, Zierpflaume auch im Osten als Einfriedung der Wohnnutzungen vor. Einzelne Grundstückseinfriedungen werden auch aus Thujahecken (BZN) bestimmt.

Vereinzelt kommen auch Baumgruppen (HBA) auf dem Gelände vor, wie etwa am Altglas-sammelcontainer (2 Eichen, eine Weide, eine Linde) und im Übergang zu der Stahlwerksstraße (1 Bergahorn, 1 Birke). Größere Altbaumbestände sind im Kreuzungsbereich von der Schulstraße zur Stahlwerksstraße ausgeprägt. Hierbei handelt es sich zum einen um den Lehrerparkplatz, der durch Gehölzbestände mit 3 Platanen, Hainbuchen und Ahorn eingeraht und gegliedert wird. Zum anderen stehen innerhalb der als Scherrasen gepflegten Grünfläche im Norden sieben markante Altbäume (5 Eichen, 1 Blutahorn, ein mehrstämmiger Bergahorn). Weitere Laubbäume stehen am Böschungsbereich zum Augustfehn-Kanal.

Der Übergang von dem Bahngelände zu der nördlich angrenzenden Wohnnutzung (überwiegend Einzel- und vereinzelt Reihenhausbebauung (OEL) mit individueller **Gartennutzung** (PHZ) wird durch einen tief eingeschnittenen gradlinigen **Graben** bestimmt (FGZ), der bis zu den Böschungen regelmäßig gemäht wird.

Im zentralen Bereich ist ein weiterer tief eingeschnittener, nährstoffreicher Graben ausgeprägt (FGR), der im Gegensatz zu dem nördlichen Graben nicht regelmäßig und intensiv gepflegt wird, so dass sich eine Hochstaudenflur (UHM) auf der Böschung ausgebildet hat. Es kommen neben Arten einer grasreichen Hochstaudenflur wie Kleblaubkraut, Knaulgras, wolliges Honiggras, Glatthafer und Brennnessel auch Feucht- und Röhrcharten wie Mädesüß, Schilf und Rohrkolben auf.

Der überwiegende Teil der Freiflächen des Geländes wird als Scherrasen (GRR) regelmäßig gepflegt. Auf einem Teilstück nördlich des Grabens ist eine Wildwiesenmischung angesät worden. Dieser Blühstreifen, der eine deutlich höhere Artenanzahl und einen hohen Blühaspekt aufweist mit Arten wie Malve, Luzerne, Steinklee sowie weiteren Kleearten, Schafgarbe, Margerite, Kornblume etc. wird in Zusammenhang mit der umgebenden Nutzung als extensiver **Scherrasen** (GRE) eingestuft.

Die Freifläche südlich des zentralen Grabens bis zur Bahn wird ebenfalls gemäht, weist aber mehr den Charakter eines Mähgrünlandes auf als einer regelmäßig gemähten Rasenflächen, so dass diese ebenfalls als Extensivrasen (Einsaat) (GRE) erfasst wird.

In Folge der früheren Nutzung und dem Abriss einzelner Bahngebäude sowie dem versiegelten, geschotterten und verdichteten Untergrund weisen einzelne Flächen auch eine trockene **Hochstaudenflur** (UHT), teilweise auf Bodenaufschüttungen, auf. Es handelt sich überwiegend um eine schütterere Rainfarn-Beifuß-Flur. Auch einzelne, als Scherrasen kartierte Bereiche weisen im Untergrund noch Pflasterungen und Schotterungen auf. Derartige Bestände werden entsprechend gekennzeichnet (OFG/UHT) (GRR/OFG).

Die noch bestehenden Pflasterungen und Nebenplätze, die teilweise zwischenzeitlich als Parkplätze genutzt werden, sind auch als befestigte **Fläche sonstiger Nutzung (OFZ)**, **Parkplätze** (OVP) oder **sonstiger Platz** (OVM) unterschieden worden, während die geteerte Zufahrt als **sonstige Verkehrsanlage** (OVZ) eingestuft wurde.

In den einrahmenden Gehölzen des Plangebietes sind Gehölzbrüter zu erwarten, eine Eignung für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter oder als Fledermausquartiere konnte im Rahmen einer Kontrolle im Herbst 2020 nicht festgestellt werden. Auch konnten in den zum Abriss vorgesehenen Gebäuden keine Hinweise von Quartiersfunktionen von Fledermäusen festgestellt werden. Brutvogelarten des Offenlandes sind auf den Freiflächen wegen der einrahmenden Gehölze weniger zu erwarten.

Das Potential der Gräben im Plangebiet als Fortpflanzungsgewässer ist eingeschränkt, Während der nördliche Graben zum Zeitpunkt der Biotopkartierung trockengefallen war, ist der zentrale Graben zwar wasserführend, jedoch aufgrund der steilen Böschungen und des dichten Bewuchses nur bedingt geeignet.

Gesetzlich geschützte Biotope oder Schutzgebiete sind im Plangebiet und der Umgebung nicht ausgeprägt.

Eine besondere biologische Vielfalt ist aufgrund der Überprägung der natürlichen Standortbedingungen sowie der Pflege des Areals nicht zu erwarten.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche bei einer Beibehaltung der regelmäßigen Mahd der Flächen im derzeitigen Zustand halten. Jedoch bei Aufgabe der Pflege würde sich wie an einzelnen Stellen z.B. nördlich des alten Bahngeländes eine Gehölzsukzession einstellen. Die individuelle Nutzung der nördlichen Teilbereiche und der Stellplatzflächen an der Schule würde fortgeführt werden, eine Nutzungsänderung ist nicht ersichtlich.

2.1.2 Fläche und Boden

derzeitiger Zustand

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 5,35 ha, bisher brachliegender, als Freifläche gepflegte Bereich des ehemaligen Bahngeländes und des Raiffeisenmarktes sowie die im Norden des Gebietes bestehenden Wohnnutzungen.

Der vorherrschende Bodentyp im Plangebiet ist ein mittlerer Pseudogley-Podsol, hervorgegangen aus der Bodeneinheit von Niedermooren aus Schilf-Seggentorfen; vergesellschaftet mit Tiefumbruchböden aus Niedermoortorfen und glazifluviatilen Sanden und Gley-Podsolen.¹⁷

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

17 NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenkarte BK50. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Juni 2020)

So ist die Bodenfruchtbarkeit gering, während die Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung gering gefährdet und auch die standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit gering ist. Das pflanzenverfügbare Bodenwasser liegt mit 100 bis <150 mm einen geringen bis mittleren Wert, die Grundwasserstufe liegt bei GWS 7 – grundwasserfern, wobei der mittlere Grundwasserhoch- und tiefstand (MHGW, MNGW) bei über 20 dm liegt. Die bodenkundliche Feuchtestufe wird mit 6/2 stark frisch/mitteltrocken bewertet.

Schutzwürdige Böden sind im Plangebiet und der Umgebung nicht ausgebildet.

Nach durchgeführter Luftbilddauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. Die Bodensicht ist durch Schattenwurf von Gebäuden und Vegetation vereinzelt beeinträchtigt.¹⁸

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde die derzeitige Ausprägung der Bodenstrukturen verbleiben. Eine Veränderung ist daher nicht ersichtlich.

2.1.3 Wasser

derzeitiger Zustand

An Oberflächengewässern sind die das Gebiet einrahmenden und gliedernden Gräben vorhanden.

Trinkwasserschutzgebiete oder Überschwemmungsbereiche sind nicht ausgeprägt. Das Grundwasser steht oberflächenfern an (mittlere Grundwasserhoch und tiefstand > 20 dm) und die Grundwasserneubildungsrate variiert von weniger als 100 mm/ Jahr im Westen bis abschnittsweise über 250 bis 300 mm/Jahr. Es liegt ein mittleres Schutzpotential der Grundwasserüberdeckenden Bodenschichten vor.¹⁹

Der Grundwasserkörper unterliegt dem Leda-Jümme Lockergestein rechts im Einzugsgebiet der Ems. Der mengenmäßige Zustand wird gut eingestuft, der chemische Zustand hingegen schlecht.²⁰

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Eine Änderung des Wasserhaushaltes bei Nichtumsetzung der Planung ist nicht zu erwarten.

2.1.4 Klima und Luft

derzeitiger Zustand

Die nächstgelegenen Messstationen der Luftüberwachung Niedersachsen (LÜN) liegen in Süldoldenburg (Bösel) und in Verden. Auf Grund der großen Entfernung vom Plangebiet werden die Aussagen zur Luftqualität als nicht relevant angesehen.

Die Gemeinde Apen liegt im Bereich des ozeanisch beeinflussten Klimas. Charakteristisch sind milde Winter und kühle, feuchte Sommer.

18 LGLN, Regionaldirektion Hameln – Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Hannover, Antwortschreiben 14.05.2020

19 NIBIS® Kartenserver (2014): Hydrogeologie. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover, (Zugriff: Mai 2020)

20 NUMIS: umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/WasserrahmenrichtlinieWRRL

Lokal sind die Vegetation und Nutzung eines Gebietes klimawirksam. Das Plangebiet liegt im klimatischen Funktionsraum „Stadtklima“.²¹ Auf Grund des hohen Versiegelungsgrades werden hohe Temperaturen bei Sonneneinstrahlung gemessen. Luftfeuchtigkeit und Windgeschwindigkeit sind reduziert. Die Gehölzbestände mit den Rasenflächen und Halbruderal- und Grasfluren weisen eine Kaltluftentstehungsfunktion auf und wirken somit als klimatische Ausgleichsräume.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

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

Das Landschaftsbild des unmittelbaren Plangebietes ist geprägt durch die aufgelassene Nutzung des Bahngeländes. Die alten Gleisanlagen sind zurückgebaut worden und die alten Lagerhallen sind bis auf eine nördliche Halle auch abgerissen worden, so dass sich das Gelände als innerörtliche Freifläche präsentiert, das teilweise als Parkplatz genutzt wird. Entlang des zentralen Grabens ist ein Blühstreifen angelegt worden, der im Sommer durch einen vielfältigen und bunten Blühaspekt geprägt ist.

Darüber hinaus wird das Landschafts- und Ortsbild maßgeblich durch die Bestandsbebauung bestimmt. Zum einen durch den Bahnhof und die Gleisanlagen im Süden. Zum anderen sind es die Einfamilien- und auch die Reihenhäuser mit umgebenden Scherrasen, Ziergartenbereichen und Heckenstrukturen sowie dem z.T. alten und markanten Baumbestand, insbesondere im Übergang zu der Stahlwerkstraße. Im Osten markiert der Augustfehn-Kanal das Landschaftsbild sowie das Siedlungsbild mit der noch erkennbaren typischen Fehnstruktur.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Aufgrund der aufgelassenen Nutzung ist bei Beibehaltung der Pflege und der Bestandssituation mit umgebender Bebauung bei Nichtumsetzung der Planung nicht von einer Änderung des Landschafts- und Ortsbildes auszugehen.

2.1.6 Mensch

derzeitiger Zustand

Für die Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind zum einen gesundheitliche Aspekte, in der Bauleitplanung vorwiegend Lärm und andere Immissionen, zum anderen regenerative Aspekte wie Erholungs-, Freizeitfunktionen und Wohnqualität von Bedeutung.²²

²¹ Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Ammerland, 1995

²² Schrödter; W; Habermann-Nieße, K; Lehmberg, Frank: Umweltbericht in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen, Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.), Bonn, 2004

Im Umfeld des derzeit brachliegenden und als Stellplatz bzw. innerörtlicher Freifläche genutzten Bereiches überwiegen Siedlungsstrukturen. So schließt im Süden das Bahngelände mit den Gleisanlagen und dem Bahnhof Augustfehn an, im Weiteren grenzt der Ortskern mit Mischgebietsnutzungen wie Geschäften, Gastronomie etc. an. Im Norden, Westen und Osten überwiegen Wohnnutzungen sowie Flächen für den Gemeinbedarf mit der Oberschule Augustfehn.

Aus der Lage ergeben sich Konflikte zwischen der lärmintensiven Bahnsituation, sowie der Verkehrsführung, die durch den Bahnverkehr beeinträchtigt wird.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die Flächen sich weiterhin in ihrer derzeitigen Nutzung darstellen. Eine Änderung ist nicht ersichtlich.

2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

derzeitiger Zustand

Unmittelbar im Plangebiet sind keine Kulturdenkmale oder andere denkmalrechtlich relevanten Aspekte bekannt.

Auch relevante Sachgüter sind nicht bekannt.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung ist weiterhin die bestehende Nutzung anzunehmen, Von einer Änderung der Kultur- und Sachgüter ist nicht auszugehen.

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

derzeitiger Zustand

Aus der vorstehenden Bestandsaufnahme sind die allgemeinen zu erwartenden Wechselbeziehungen zwischen Boden, Wasser und Klima/Luft als Lebensgrundlage für Tiere und Pflanzen abzuleiten. 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 mit Berücksichtigung finden.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Eine Änderung der Wechselwirkungen bei Nichtdurchführung der Planung ist nicht ersichtlich. Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen.

2.2 Entwicklung des Umweltzustandes 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 u. ä. der künftigen Bebauung feststehen. Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden insbesondere durch folgende Charakteristika der geplanten Nutzungen bestimmt:

- Ausweisung von **Allgemeinen Wohngebieten** auf einer Fläche von insgesamt 9.613 m² innerhalb bestehender Siedlungsstrukturen mit Wohnbebauung. Infolge möglicher Nachverdichtung kleinflächig zusätzliche Baumöglichkeiten mit versiegelungsbedingten Auswirkungen zu erwarten.
- Ausweisung von **Mischgebieten** auf einer Fläche von insgesamt rd. 21.681 m²; betroffen sind zum einen rückwärtige Bereiche (Gärten) an der Schulstraße und zum anderen brachliegende Freiflächen des Bahngeländes und eines Wohngebäudes an der Stahlwerksstraße mit Verlust von Gras- und Staudenfluren, des nährstoffreichen Grabens, von Gartenstrukturen und Siedlungsgehölzen; entsprechende Auswirkungen sind zu erwarten.
- **Öffentliche Verkehrsflächen** (14.558 m²) mit Übernahme der Schulstraße und der Stahlwerkstraße sowie Neuerschließung des Gebietes gemäß des Verkehrskonzeptes mit einer Kreisverkehrslösung im Nordosten und einer Kreuzungssituation an der Schulstraße im Westen. Verlust einzelner Biotopstrukturen und insbesondere des Baumbestandes an der Stahlwerkstraße/Schulstraße mit entsprechenden Biotop- und Lebensraumstrukturen.
- Umsetzung des ZOB und der Parkplätze (insgesamt 6.204 m²) im zentralen Bereich des Gebietes als **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** mit Betroffenheiten von Ruderal- und Scherrasenflächen sowie Grabenvegetation.
- Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen werden **öffentliche Grünflächen** auf insgesamt 1.010 m² festgesetzt, die einen Abschnitt des nördlichen Grabens sowie Freiflächen im Osten im Übergang zu den verbleibenden Siedlungsstrukturen umfassen.
- Eine **private Grünfläche** von 48 m² umfasst eine Gartenfläche nördlich der Schulstraße.
- Die verbleibende Restfläche von 347 m² im Nordosten am Kreisverkehr wird als **Fläche für Gemeinbedarf** ausgewiesen. Der Erhalt einzelner Laubbäume ist zu prüfen.

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 Plangebietsflächen, die für die Bebauung des Mischgebietes bzw. der allgemeinen Wohngebiete vorgesehen sind, als auch weite Teile der neuen Erschließungsflächen sowie der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, unterliegen maßgeblich der Ausprägung früherer Nutzungen mit bestehenden Versiegelungen, Pflasterungen und Bodenverdichtungen, aber auch Scherrasenflächen und trockenen Staudenfluren sowie Grabenstrukturen und Siedlungsgehölzen. Insbesondere im Bereich des Kreisverkehrs sind von der Planung auch Altbaumbestände betroffen.

Durch die Planung des Allgemeinen Wohngebietes an der Schulstraße werden neben der Sicherung der Bestandbebauung auch rückwärtig kleinflächig Möglichkeiten zur Nachverdichtung geschaffen. Darüber hinaus werden die rückwärtigen Bereiche als Mischgebiete erschlossen, mit entsprechenden Verlusten von Gartenbiotopen, einschließlich Siedlungsgehölzen.

Infolge der Überplanung bisher unversiegelter Flächen und vor allem mit der zusätzlichen Versiegelung ist mit erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu rechnen.

2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden

Mit der Planung werden neben den bestehenden Versiegelungen und Verdichtungen des Bodens auch Neuversiegelungen im Plangebiet ermöglicht, die einen Verlust der Bodenfunktionen bewirken. Die zusätzliche Versiegelung ist daher als erhebliche Beeinträchtigung auf den Boden zu bewerten.

2.2.3 Auswirkungen auf das Wasser

Versiegelungsbedingt erhöht sich der Oberflächenabfluss. Zur Prüfung der Entwässerungssituation ist ein Gutachten erstellt worden. Von einer Beeinträchtigung der wasserwirtschaftlichen Belange durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 135 „ehemaliges Dockgelände“ ist nicht auszugehen. Geplant ist, das Wasser in den Augustfehn-Kanal einzuleiten. Dafür wird das auf den Flächen des Plangebietes anfallende Oberflächenwasser über Regenwasserleitungen zu einem Pumpenschacht geleitet. Jedoch muss aufgrund des Höhenniveaus das Wasser um ca. 1m - 1,5m hochgepumpt werden, um es oberhalb des Tidenhubs in den Augustfehn-Kanal einleiten zu können.

2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft

Die Versiegelung von bisher unversiegelten, innerörtlichen Freiflächen reduziert die Frischluftproduktion und Luftaustauschbedingungen bei gleichzeitiger höherer Aufheizung auf lokaler Ebene. Jedoch handelt es sich um einen durch Versiegelungen und bauliche Anlagen vorbelasteten Raum und zum anderen liegen gute Luftaustauschfunktionen im norddeutschen Tiefland vor, so dass eine erhebliche Beeinträchtigung der Klimafunktion und der lufthygienischen Situation nicht abgeleitet wird.

2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft

Mit der Umsetzung der Planung wird das Ortsbild im zentralen Bereich von Augustfehn verdichtet. Insbesondere mit der Zulässigkeit der Bebauung im Mischgebiet mit einer auf einen begrenzten Raum zulässigen achtgeschossigen Bebauung werden markante Strukturen für die innerörtliche Lage geschaffen.

Im Weiteren erfolgt eine auf die örtliche Situation angepasste, abgestufte Bebauung. So wird in den weiteren Mischgebieten eine Dreigeschossigkeit und im nördlichen und östlichen Mischgebiet eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Die Wohnnutzung wird durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gesichert, Nachverdichtungen sind entsprechend der Festsetzungen als ein- bis zweigeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer maximalen Versiegelung von 60 % umsetzbar.

In Verbindung mit dem Bahnhof werden verkehrliche Anlagen erweitert, neben der Verlagerung des Busbahnhofes auf diese Fläche wird auch die Verkehrssituation an der Stahlwerksstraße neu ausgerichtet.

Insgesamt wird die Entwicklung als der zentralen Lage entsprechend beurteilt.

2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen

Durch die Bestandssituation mit der unmittelbaren Lage nördlich der Bahn und der Verkehrssituation an der Schulstraße / Stahlwerksstraße sind Vorbelastungen gegeben, die im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung für den Geltungsbereich untersucht wurden. Beurteilt wurden der Verkehrslärm von den öffentlichen Straßen und vom öffentlichen Parkplatz und der Schienenverkehrslärm gegenüber den schutzwürdigen Nutzungen im Plangebiet. Bei der Berechnung mit freier Schallausbreitung zeigt sich, dass der schalltechnische Orientierungswert tags von 55 dB(A) für Wohnbauflächen und von 60 dB(A) für gemischte Bauflächen in einem Großteil des Plangebietes überschritten wird. Nachts wird der schalltechnische Orientierungswert von 45 dB(A) für Wohnbauflächen und von 50 dB(A) für gemischte Bauflächen im gesamten Plangebiet überschritten.

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind folgende Maßnahmen erforderlich:

- Zulässigkeit von Außenwohnbereiche nur mit schallabschirmenden Maßnahmen,
- passive Schallschutzmaßnahmen zur Schalldämmung der Außenbauteile der Fassaden entsprechend Lärmpegelbereichen III bis V nach DIN 4109-1,
- schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen für überwiegend zum Schlafen genutzte Räume
- aktiver Schallschutz entlang der Planstraße und des Park+Ride Platzes.

In den südlich gelegenen Bereichen mit einem Beurteilungspegel über 60 dB(A) nachts ist - aufgrund der Überschreitung der Grenze der Gesundheitsgefährdung - zu empfehlen, von Wohnnutzungen abzusehen.

Die Ergebnisse zeigen, dass am Großteil der vorhandenen Bebauung innerhalb des Plangebietes aber auch außerhalb die Grenzwerte der 16. BImSchV (Allgemeines Wohngebiet = 59/49 dB(A) tags/nachts und Mischgebiet = 64/54 dB(A) tags/nachts eingehalten werden. Im Bereich des Kreisverkehrs werden an den unmittelbar anliegenden Wohnnutzungen und der Schule die Grenzwerte überschritten. Für diese Wohnnutzungen sowie die Schule besteht ein Anspruch auf Lärmschutz.

Relevante Gewerbebetriebe sind im näheren Umfeld des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

Auch unzulässige Geruchsbelastungen durch landwirtschaftliche Tierhaltungsbetriebe sind nicht zu erwarten, da im näheren Umfeld keine emittierenden Anlagen bestehen.

2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine erheblichen Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter mit der Planung verbunden.

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

Die Überwachungsmaßnahmen zu den Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen (gemäß Anlage 1 Ziffer 2 c) BauGB) sind in Kap. 3.2 näher dargelegt, zusammen mit den Überwachungsmaßnahmen zu den erheblichen Umweltauswirkungen (gemäß Anlage 1 Ziffer 3 b) BauGB).

2.3.1 Vermeidung, Verringerung und Verhinderung

Durch folgende Maßnahmen wird im Rahmen der vorliegenden Planung zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen beigetragen:

- An das Umfeld angepasste abgestufte Ausweisung von Mischgebieten bis zur Übernahme der Wohngebäude in den Allgemeinen Wohngebieten mit Erweiterungsmöglichkeiten. Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen und Geschossigkeiten sowie der maximalen Versiegelung.
- Übernahme und Erhalt von einzelnen Grünflächen, in denen zum einen die Gehölze erhalten werden oder Gehölzneupflanzungen im Zusammenhang mit Lärmschutzmaßnahmen umgesetzt werden, die der Abschirmung der Wohnbebauung dienen und der Neuprofilierung eines Teilstücks des nördlichen Grabens.
- Sicherung des Oberflächenabflusses durch Abpumpen des anfallenden Oberflächenwassers in den Augustfehn-Kanal.
- Prüfung der Umsetzungsmöglichkeit und der Nachbarschaftsverträglichkeit durch ein schalltechnisches Gutachten und Festsetzung der empfohlenen Maßnahmen zum Lärmschutz.

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:

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, unverzüglich gemeldet werden.
- Soweit die Baumaßnahmen, wie Baufeldfreimachung und vergleichbare Eingriffe in die Vegetation, insbesondere Altbaumbestände, und der Abriss der alten Lagerhalle während der Vogelbrutzeit oder Quartiersnutzung durch Fledermäuse stattfinden, soll zeitnah vorher durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob aktuell genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Tiere in den Baufeldern vorhanden sind. Eine derartige artenschutzrechtliche Kontrolle für den Abriss vorgesehener Gebäude sowie von Bäumen erfolgte im Herbst 2020. Im Ergebnis konnten aktuell keine Vorkommen und Quartiersnutzungen sowie dauerhafte Ruhe- und Lebensstätten festgestellt werden. Bei späterer Umsetzung der Planung oder bei Wiederaufnahme des Baubetriebes nach längerer Unterbrechung ist eine Wiederholung der Kontrolle erforderlich.
- Die im Gebiet unversiegelt verbleibenden Grundflächen sollen während der Bauphase vor Bodenverdichtungen infolge von Befahren, Materialablagerung u. ä. geschützt werden.
- Durch ordnungsgemäßen und sorgsamen Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc. sollen Verunreinigungen von Boden und Wasser vermieden 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 Auswirkungen

Wie in Kap. 2.2.1 – 2.2.5 ausgeführt, entstehen bei Umsetzung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild im Sinne der Eingriffsregelung. Die unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen betreffen die Schutzgüter Boden und Fläche sowie Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt.

Plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen

- In einzelnen Bereichen des Plangebietes werden Grünflächen ausgewiesen, die neben Erhalt der Bestände auch Ergänzungspflanzungen umfassen können. So können im Bereich der Grabenneuprofilierungen und der einrahmenden Grünfläche im Südosten standortgerechte Gehölzpflanzungen ergänzt werden.
- Zur innergebietslichen Gestaltung des Gebietes ist pro 200 m² neu versiegelter Grundstücksfläche 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. Geeignete Arten sind z. B.:

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Wuchsform Größe
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Kleiner bis mittelgroßer Baum
Baumhasel	<i>Corylus colurna</i>	Mittelgroßer Baum
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	Kleiner bis mittelgroßer Baum
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Mittelgroßer Baum
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	Großbaum
Moorbirke	<i>Betula pubescens</i>	Mittelgroßer Baum
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	Mittelgroßer Baum
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	Großbaum
Obstbäume heimischer Sorten als Halb- oder Hochstämme		

2.4 Eingriffsbilanzierung B-Plan Nr. 135

Auf der Grundlage des Bestandes und der Planung wird eine flächenbezogene, quantifizierende Eingriffsbilanzierung nach der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (Niedersächsischer Städtetag, 2013) vorgenommen.

Bestand

Biotoptyp		Fläche	Wertstufe	Flächenwert
Siedlungsgehölz mit heimischen Arten	HSE	650	3	1950
Ziergebüsch	BZ	410	2	820
Scherrasen	GRR	980	2	1960
mit 7 Großbäumen ²³	HBA	500	4	2000
Scherrasen, extensiv	GRE	6020	2	12040
mit kleiner Baumgruppe im Osten	HBA	70	3	210
Scherrasen, artenreich	GRR	4970	2	9940
mit 2 jüngeren Laubbäumen	HBA	70	3	210
Scherrasen artenarm	GRA	394	1	394
Sonstiger vegetationsarmer Graben	FGZ	1890	2	3780
Nährstoffreicher Graben	FGR	1890	3	5760
Schotterfläche/ Halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	OFG/UHT	1540	2	3080
Schotterfläche/Scherrasen	GRR/OFG	255	2	510
Halbruderales Gras- und Staudenflur m. Standorte	UHT	1510	3	4530
Straße OVS		7449		
versiegelt	rd.80%	5959	0	0
Restfläche	rd.20%	1490	1	1490
Siedlungsbereich		17390		
versiegelt	50%	8695	0	0
Garten (PHO, PHZ)	50%	8695	1	8695
Asphalтиerte Fläche	OFG;OVZ	5524	0	0
Wassergebundene Befestigung	OVM	844	0	0
Lehrerplatz, Schulgelände	OVP	1106		
Davon versiegelt rd. 80 %		885	0	0
Verkehrsgrün		221	1	221
mit Laubbäumen (überw. Säulenhainbuchen)	HBA	280	3	840
Parkplatz	OVP	639	0	0
Summe		53461		58340

²³ Vorhandene Einzelbäume werden nach der vorhandenen Kronentrauf-Fläche berechnet. Der Flächenwert ist dem der Grundfläche (z.B. Scherrasen) zuzuzählen.

Planung

Festsetzung/ Biotoptyp		Fläche	Wertstufe	Flächenwert
Mischgebiet MI 1 (GRZ 0,4)	6693			
versiegelbar	60%	4015,8	0	0
Restfläche	40%	2677,2	1	2677,2
Baumpflanzung je 200 m ² Neuversiegelung		20 x 10	2	400
Mischgebiet MI 2 und MI 3 (GRZ 0,6)	14988			
versiegelbar	80%	11990,4	0	0
Restfläche	20%	2997,6	1	2997,6
Baumpflanzung je 300 m ² Neuversiegelung		39 x 10	2	780
Allgemeine Wohngebiete	9613			
versiegelbar	60%	5767,8	0	0
Restfläche	40%	3845,2	1	3845,2
Neuversiegelung zu Ursprungszustand rd. 950 m ² , d.h zzgl. 4 Baumpflanzungen		4 x 10	2	80
Verkehrsfläche	14558			
versiegelbar	80%	11646,4	0	0
Restfläche	20%	2911,6	1	2911,6
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	6204			
versiegelbar	90%	5583,6	0	0
Restfläche	10%	620,4	1	620,4
Baumpflanzung gemäß Ausbaukonzept		18 x 10	2	360
Gemeinbedarf Schule		347	1	347
<i>mit Erhalt von 2 Großbäumen</i>		160	4	640
Öffentliche Grünfläche mit Lärmschutz		736	2	1472
Öffentliche Grünfläche mit Gehölzerhalt (HSE)		274	3	822
Private Grünfläche Garten		48	1	48
Summe		53461		18001

Die flächenbezogene Gegenüberstellung von Bestand und Planung zeigt ein verbleibendes Wertedefizit von rd. 40.339 Werteinheiten. Eine externe Kompensation wird erforderlich.

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die grundsätzliche Diskussion der städtebaulichen Neuordnung für das Dockgelände erfolgte auf der Ebene des Rahmenplanes Augustfehn I im Jahre 2002. Seitdem sind verschiedene Planungskonzepte für diesen Bereich diskutiert und geprüft worden. Insbesondere zur Verkehrsführung der Planstraße und dem Anschlussbereich an die Stahlwerkstraße wurden in Detail noch Alternativprüfungen durchgeführt.

2.6 Schwere Unfälle und Katastrophen

Aufgrund der Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten zur Übernahme und Erweiterung der Wohnnutzungen ergeben sich weder besondere Anfälligkeiten aufgrund der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben noch bestehen besondere, standortbezogene Anfälligkeit gegenüber Unfällen und Katastrophen wie etwa Überschwemmungsgebiete etc. Erforderliche Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung solcher Ereignisse ergeben sich demnach nicht.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Bei der Durchführung der Umweltprüfung kamen folgende Verfahren zur Anwendung:

- Biototypen-Erfassung im Juli 2020 nach dem Kartierschlüssel für Biototypen in Niedersachsen (Stand Februar 2020)
- Zur Beurteilung artenschutzrechtlicher Aspekte wurde eine faunistische Potentialanalyse auf Grundlage der Biotoperfassung erstellt.
- NWP 11/2020: Artenschutzrechtliche Kontrolle von Bäumen und Gebäuden
- Auswertung folgender allgemein verfügbarer Quellen:
 - o NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie²⁴,
 - o Umweltkartenserver des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz²⁵,
- Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland ²⁶,
- Eingriffsbilanzierung nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetages. 2013²⁷

Besondere Schwierigkeiten bestanden nicht.²⁸

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

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

Im Folgenden sind sowohl die Überwachungsmaßnahmen zu den Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen (gemäß Anlage 1 Ziffer 2 c) BauGB) als auch die Überwachungsmaßnahmen zu den erheblichen Umweltauswirkungen (gemäß Anlage 1 Ziffer 3 b) BauGB) dargelegt.

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.

24 NIBIS® Kartenserver (2014). Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

25 NIBIS® Kartenserver (2014). Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

26 Landkreis Ammerland: Landschaftsrahmenplan. 2020

27 Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. Hannover

28 **Hinweis zum Umweltschadensrecht:** Auf Grundlage der durchgeführten Erfassungen sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG sicher 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.

- 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 oder bodenkundliche Baubegleitung).

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Apen beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 135 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung des brachliegenden Geländes des Eisenbahndocks und der nördlich angrenzenden Wohnnutzung für eine standortgerechte, ortskernnahe Siedlungsentwicklung vorzubereiten. Es handelt sich neben umfangreich versiegelten und verdichteten Bereichen ehemaliger Gebäude, Zuwegungen und Gleisflächen auch um die mittlerweile überwiegend gärtnerisch genutzten Freiflächen des ehemaligen Dockgeländes nördlich des Bahnhofs Augustfehn. Innerhalb des Dockgeländes und im Übergang zu der nördlich anschließenden Wohnbebauung sind offene, tief eingeschnittene Gräben ausgeprägt. Das Wohngebiet ist durch größere, rückwärtige Gartenbereiche gekennzeichnet. Im Nordosten des Gebietes befinden sich ein durch Baumpflanzungen gegliederter Lehrerparkplatz und eine Scherrasenfläche mit einer alten Moorbahn. Auf der gegenüberliegenden Grünfläche stehen innerhalb einer Scherrasenfläche sieben größere markante Laubbäume. Im Osten begrenzen die Stahlwerkstraße und der Augustfehn-Kanal das Plangebiet.

Schutzgebiete oder Schutzobjekte des Naturschutzrechtes sind nicht ausgeprägt. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet befindet sich in einer Entfernung von über 2,7 km.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 135 werden folgende Flächenfestsetzungen vorbereitet:

- Mischgebiete auf einer Fläche von insgesamt rd. 21.681 m²
- Allgemeine Wohngebiete auf insgesamt rd. 9.613 m²
- Öffentliche Verkehrsflächen (auf 14.558 m²)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (insgesamt 6.204 m²)
- Öffentliche Grünflächen auf insgesamt 1.010 m²
- Private Grünflächen auf 48 m² und
- Fläche für Gemeinbedarf auf 347 m².

Mit der Umsetzung der Planung sind erhebliche Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen aufgrund der Neuversiegelung sowie Biotopverluste zu erwarten. Betroffen sind vor allem bisher brachliegende Freiflächen (Scherrasen, grasreiche Hochstaudenfluren, Gräben und Gehölzauswuchs) des Bahngeländes mit teilweise bestehender Versiegelung, eine Halle und ein Wohngebäude an der Stahlwerksstraße mit Verlust von Gartenstrukturen und Siedlungsgehölzen; Verlust des Baumbestandes an der Stahlwerkstraße/Schulstraße mit entsprechendem Biotop- und Lebensraumstrukturen. Die Eingriffsregelung wird durchgeführt und das Erfordernis eines externen Ausgleichs wird ermittelt. Bei Umsetzung der Planung sind artenschutzrechtliche Hinweise zu beachten.

Zur Realisierung der Planung und zur Gewährleistung der Nachbarschaftserträglichkeit im Umfeld werden Maßnahmen zum Immissionsschutz im Weiteren gutachterlich geprüft. Kultur und sonstige Sachgüter sind nach dem Kenntnisstand über den bisherigen Stand nicht betroffen.

3.4 Referenzliste der herangezogenen Quellen

- Drachenfels, O. (2020): 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; Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten und Naturschutz. Stand Februar 2020.
- Landkreis Ammerland: Landschaftsrahmenplan. 2020
- NIBIS® Kartenserver (2014): Altlasten. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.
- NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenkunde. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.
- NIBIS® Kartenserver (2014): Hydrogeologie. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.
- NIBIS® Kartenserver (2014): Klima. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt Energie und Klimaschutz: Auswertung der Niedersächsischen Umweltkarten; <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de>
- Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. Hannover.

ANHANG ZUM UMWELTBERICHT

Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase gemäß BauGB, Anlage 1, Nr. 2.b) Ziffer aa) bis hh) infolge		
aa)	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten:	Aufstellung eines Bebauungsplanes auf einer bisher noch nicht planungsrechtlich beplanten, aber durch die frühere Nutzung als Dockgelände nördlich des Bahnhofs vorbelasteten Fläche. Der überwiegende Teil der hochbaulichen Anlage ist bereits entfernt worden. Abriss eines Hallengebäudes sowie eines Wohnhauses ist vorhabenbedingt noch umzusetzen. Übernahme und Erweiterung der Wohnnutzung im Norden des Gebietes.
bb)	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist:	Das Plangebiet umfasst rd. 5,34 ha, wovon der überwiegende Teil als ehemaliges Dockgelände vorbelastet ist, die Freiflächen werden überwiegend als Rasen gepflegt, einzelne grasreiche Hochstaudenfluren und Gehölzbestände sind verbreitet. Gräben sind innergebietsmäßig ebenfalls ausgeprägt. Diese Bestände sowie einzelne Gartenbiotope, einzelne Gebäude und auch markante Laubbäume werden durch die Umsetzung der Planung und die Verkehrsflächen überplant. Beeinträchtigungen ergeben sich demnach durch Flächeninanspruchnahme und Versiegelung; erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie der Lebensraumfunktion und der Bodenfunktionen werden prognostiziert, die in die Eingriffsregelung eingestellt werden.
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. Vorbelastet ist die Fläche insbesondere durch Bahn- und Verkehrslärm, so dass eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt wird.
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. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht ersichtlich.
ee)	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen):	Vorhabenbedingt sind mit der Umsetzung der Planung keine besonderen Risiken zu erwarten, da mit der zulässigen Nutzung keine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen verbunden sind.
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:	Im Umfeld des Plangebietes sind sowohl der Bahnhof, als auch Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleistungen und Wohngebiete ausgeprägt. Im Norden schließt der Schulkomplex von Augustfehn unmittelbar an. Kumulierungseffekte benachbarter Plangebiete sind in Bezug auf die Lärmemissionen gutachterlich zu prüfen und in die Planung einzustellen. Darüber hinaus sind standortbedingt keine besonderen Bedingungen abzuleiten 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:	Der Versiegelungsgrad wird im Plangebiet dem Umfeld entsprechend gestuft, jedoch im Gegensatz zu der Bestandsversiegelung früherer Nutzungen ist liegt eine Erhöhung vor. Auch können klimarelevante Freiflächen und Gehölzbestände vorhabenbedingt nicht erhalten bleiben.

Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase gemäß BauGB, Anlage 1, Nr. 2.b) Ziffer aa) bis hh) infolge

hh)	Eingesetzte Techniken und Stoffe:	Während der Bau- und Betriebsphase eingesetzte Techniken und Stoffe, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führen, 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.

Erläuterungen zur tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen	
die Beurteilung der Umweltauswirkungen wird wie folgt vorgenommen	
o	keine bedeutsamen Umweltauswirkungen ersichtlich/ zu erwarten
x	Umweltauswirkungen zu erwarten, aber unerheblich
X	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	grenzüberschrei-	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv		negativ
a) Auswirkungen auf ...													
Tiere	X	o	o	o	o	x	x	X	X	X	o	X	Inanspruchnahme von Freiflächen und Gebäuden des ehemaligen Dockgeländes sowie weiteren Siedlungsbiotope und Großgehölzen mit potentiellen Lebensraumverlusten für Tiere. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
Pflanzen	X	o	o	o	o	o	o	X	X	X	x	X	Überplanung innerörtlicher Freiflächen mit Scherrasen, Hochstaudenfluren, Gräben und unterschiedlichen Siedlungs-gehölzen und Laubbäumen sowie Gartenstrukturen, die nicht mehr als potentieller Pflanzenstandort zur Verfügung stehen. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
Fläche	X	o	o	o	o	o	o	X	X	X	o	X	Durch die Planung entsteht gegenüber der früheren Nutzung eine erhöhte Flächeninanspruchnahme. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
Boden	X	o	o	o	o	o	o	X	X	X	o	X	Durch die Planung wird eine zusätzliche Bodeninanspruchnahme vorbereitet. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
Wasser	x	x	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Versiegelungsbedingte Erhöhung des Oberflächenabflusses und Minderung der Versickerungs- und Neubildungsleistung, Erfordernis einer Pumpenanlagen zur Einleitung in den Augustfehn-Kanal
Luft	x	x	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Erhöhung der Emissionen verkehrsbürtiger Luftschadstoffe sowie durch Hausbrand. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch nicht zu erwarten.
Klima	x	x	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Verlust von innerörtlichen Freiflächen und Gehölzen als Frischluftentstehungs- und Filtergebiete; aufgrund Lage und Vorbelastungen sowie der Luftaustauschfunktion keine erhebliche Beeinträchtigung.

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	
Wirkungsgefüge	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	Über das allgemeine Wirkungsgefüge hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.
Landschaft	x	o	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Die Erweiterung der Bebauung erfolgt im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der umgebenden Bebauung.
biologische Vielfalt	x	o	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Hinsichtlich der biologischen Vielfalt sind aufgrund der intensiven Vorbelastungen und Nutzung keine besonderen Wertigkeiten zu erwarten.
b) Ziel u. Zweck der Natura 2000-Gebiete	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Das nächstgelegene Natura 2000 Schutzgebiet liegt etwa 2,7 km entfernt. Von einer Verträglichkeit der Planung mit den Erhaltungs- und Schutzzielen des Natura 2000 Gebietes (FFH-Gebiet) wird aufgrund der Entfernung und der Bestandsausprägung ausgegangen.
c) umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	x	x	o	o	o	o	o	x	x	x	x	x	Für den Bebauungsplanbereich liegt ein schalltechnisches Gutachten vor. Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich.
d) umweltbezogene Auswirkungen auf ...													
Kulturgüter	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine Betroffenheit
sonstige Sachgüter	x	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	x	Keine Betroffenheit relevanter Sachgüter.
e) Vermeidung von Emissionen	x	x	o	o	o	o	o	x	x	o	x	o	Zufahrt über vorhandene Straße
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	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Bei Umsetzung der Planung sind die Vorgaben der Energieeinspar-

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 Energie													verordnung anzuwenden.
g) Darstellungen von Landschaftsplänen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Für das Plangebiet liegen gemäß Landschaftsrahmenplan keine raumkonkreten Entwicklungsziele und Maßnahmen vor.
sonstigen Plänen (Wasser-, Abfall-, Immissionsschutzrecht u.a.)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Es sind keine sonstigen Pläne bekannt.
h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen EU-festgelegte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Keine Betroffenheit derartiger Gebiete.
i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Buchstaben a bis d)	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.