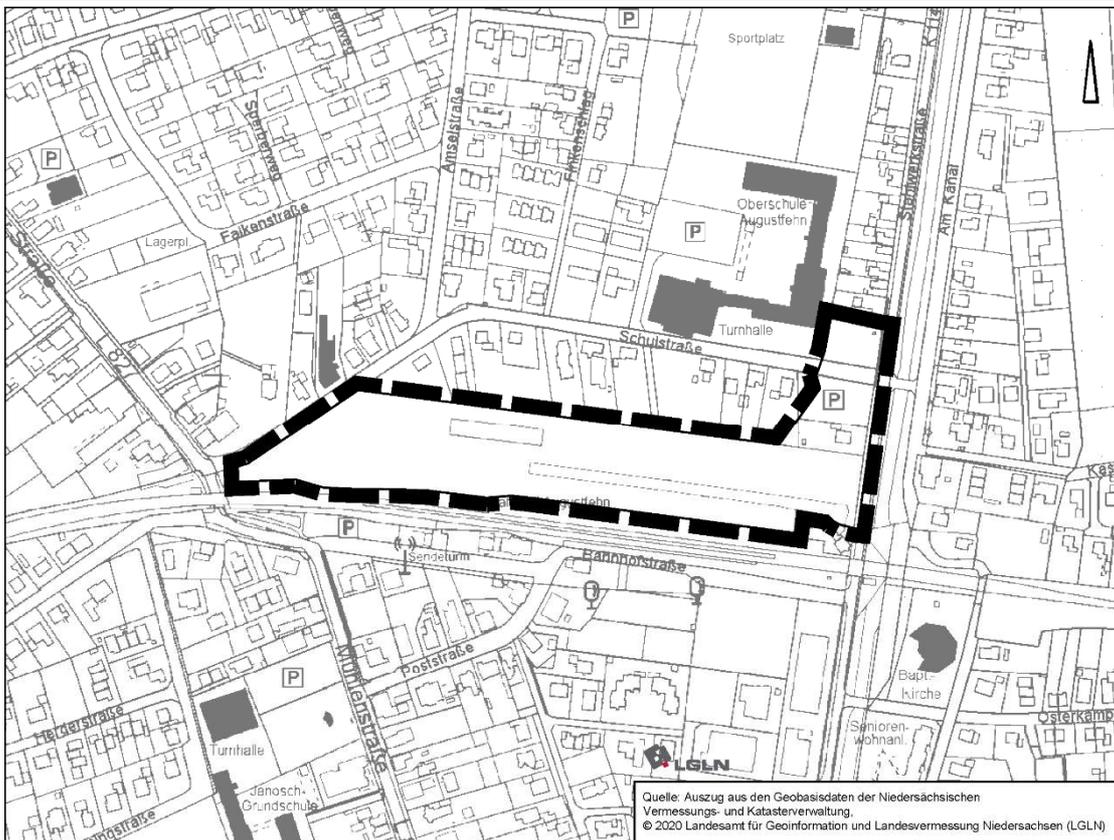


Gemeinde Apen

Landkreis Ammerland

Änderung Nr. 15 des Flächennutzungsplanes (2017) der Gemeinde Apen



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.....	4
1. EINLEITUNG.....	4
1.1 Planungsanlass	4
1.2 Rechtsgrundlagen.....	4
1.3 Geltungsbereich der Planung	4
1.4 Beschreibung des Plangebietes.....	4
1.5 Planungsrahmenbedingungen	5
1.5.1 Landesraumordnungsprogramm.....	5
1.5.2 Regionales Raumordnungsprogramm	5
1.5.3 Flächennutzungsplan.....	6
1.5.4 Bebauungspläne.....	6
1.5.5 Rahmenplan Augustfehn	7
1.5.6 Einzelhandelskonzept.....	7
1.5.7 Konzept zur verträglichen Nachverdichtung.....	8
2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	8
3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG	10
3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	10
3.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.....	10
3.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange.....	11
3.2 Relevante Abwägungsbelange	13
3.2.1 Belange der Raumordnung.....	13
3.2.2 Bodenschutzklausel/Umwidmungssperrklausel	14
3.2.3 Belange der Erschließung.....	15
3.2.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	16
3.2.5 Belange der Deutschen Bahn	18
3.2.6 Belange von Natur und Landschaft: Biotopschutz, Artenschutz, Eingriffsregelung..	18
3.2.7 Belange der Wasserwirtschaft	21
3.2.8 Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung.....	22
3.2.9 Belange des Luftverkehrs	22
4. INHALTE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	22
5. ERGÄNZENDE ANGABEN.....	23
5.1 Ver- und Entsorgung.....	23
5.2 Daten zum Verfahrensablauf	23
TEIL II: UMWELTBERICHT	24
1. EINLEITUNG.....	24
1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanes	24
1.2 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung.....	25
1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP)	28
1.3.1 Relevante Arten, Situation im Plangebiet.....	30
1.3.2 Prüfung der Verbotstatbestände	30
2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	32
2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario).....	32
2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	32
2.1.2 Fläche und Boden.....	34

2.1.3	Wasser	34
2.1.4	Klima und Luft.....	35
2.1.5	Landschaft.....	35
2.1.6	Mensch.....	36
2.1.7	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	36
2.1.8	Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern	37
2.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	37
2.2.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	38
2.2.2	Auswirkungen auf Fläche und Boden.....	38
2.2.3	Auswirkungen auf das Wasser.....	38
2.2.4	Auswirkungen auf Klima und Luft.....	39
2.2.5	Auswirkungen auf die Landschaft	39
2.2.6	Auswirkungen auf den Menschen	39
2.2.7	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter.....	39
2.2.8	Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern	40
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen	40
2.3.1	Vermeidung, Verringerung und Verhinderung.....	40
2.3.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	41
2.4	Eingriffsbilanzierung	41
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	42
2.6	Schwere Unfälle und Katastrophen.....	42
3.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	43
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten	43
3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung	43
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	44
3.4	Referenzliste der herangezogenen Quellen.....	45
	ANHANG ZUM UMWELTBERICHT.....	46

ANLAGEN

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 15. Änderung des Flächennutzungsplanes 2017, eine Nachnutzung des ehemaligen Eisenbahndockgeländes in der Ortschaft Augustfehn vorzubereiten.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen für die vorliegende 15. Änderung des Flächennutzungsplanes sind 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 Änderungsbereich umfasst ca. 3 ha und befindet sich im zentralen Bereich der Ortschaft Augustfehn nördlich des bestehenden Bahnhofs Augustfehn.

Das Plangebiet der vorliegenden 15. Flächennutzungsplanänderung wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die bestehende Wohnbebauung südlich 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.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Der Änderungsbereich liegt westlich des Augustfehn-Kanals und erfasst das ehemalige Eisenbahndockgelände nördlich der Bahnlinie Oldenburg-Leer, die Schulstraße sowie die Stahlwerkstraße (K 114) im Osten des Änderungsbereiches.

Mit Anbindung an die östlich gelegene Stahlwerkstraße K114 ist der Änderungsbereich optimal an das überregionale Straßenverkehrsnetz angebunden. So bestehen über das Ortszentrum Augustfehn verkehrliche Anbindungen an das Zentrum von Apen sowie der Bauerschaften Hengstforde im Südosten und Nordloh im Süden des Änderungsbereichs. Zudem ist über die K 114 eine kurze Anbindung an die Autobahn BAB A 28, Anschlussstelle Apen-Remels, möglich. Im Norden und Westen grenzen an den Änderungsbereich Wohngrundstücke entlang der Schulstraße an. Im Süden wird der Änderungsbereich durch die Eisenbahnschienen der Strecke Oldenburg-Leer sowie dem Bahnhof Augustfehn begrenzt.

Weiter südlich befindet sich der zentrale Versorgungsbereich der Ortschaft mit zahlreichen Einzelhandelsbetrieben, insbesondere zur Nahversorgung, und Gastronomie. Östlich vom Augustfehn-Kanal entsteht ein Neubaugebiet mit langfristig bis zu 300 Wohngrundstücken.

Die Flächen im Änderungsbereich selbst liegen brach. Auf dem ehemaligen Eisenbahngelände befindet sich im zentralen Bereich eine ehemalige Gewerbehalle. Zudem ist der Änderungsbereich durch vorhandene Wegeflächen und ehemalige Parkplatzflächen teilweise bereits versiegelt.

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

Die genaue Lage des Änderungsbereiches kann der Planzeichnung sowie dem Übersichtsplan entnommen werden.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

1.5.1 Landesraumordnungsprogramm

Das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP 2017) stellt in der direkten Umgebung des Änderungsbereiches die bestehende Haupteisenbahnstrecke Oldenburg – Leer sowie linienförmige Strukturen des Vorranggebietes Biotopverbund dar. Weitere Darstellungen werden für den Änderungsbereich 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 Neuauftellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes eingeleitet. Bis zum Inkrafttreten des neuen Regionalen Raumordnungsprogrammes behält das RROP 1996 für die Dauer der Neuauftellung 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. Der Änderungsbereich ist dem Siedlungsraum zuzuordnen.

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

Östlich des Änderungsbereiches wird die Stahlwerkstraße (K 114) als Hauptverkehrsstraße mit überregionaler Bedeutung dargestellt. Entlang der Stahlwerkstraße ist der Augustfehnkanal als Gewässer dargestellt. Für den Bereich südlich des Änderungsbereiches 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 für den südlichen Änderungsbereich Flächen für Bahnanlagen sowie eine Fläche für eine Park+Ride-Anlage dar. Zudem ist der Einmündungsbereich der Stahlwerkstraße in die Schulstraße als eine Fläche für den ruhenden Verkehr (Parkplatz) sowie der nordöstliche Änderungsbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünanlage“ dargestellt.

Südöstlich des Änderungsbereiches grenzen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Grünanlage“ und „Dorfplatz“ an. Im Süden grenzen gemischte Bauflächen an. Zudem sind im südlichen Bereich zwei Naturdenkmäler dargestellt. Das nördliche und nordöstliche Umfeld ist durch Wohnbauflächen geprägt.

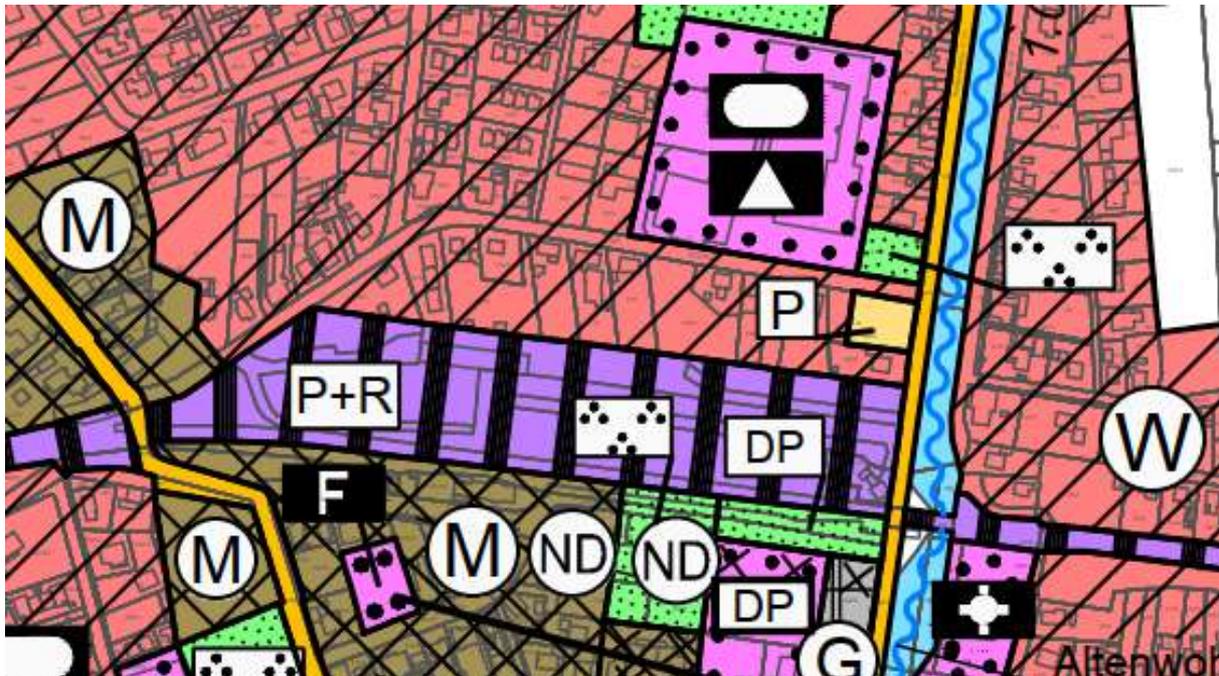


Abb. 1: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP

1.5.4 Bebauungspläne

Für den überwiegenden Teil des Änderungsbereiches existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Lediglich für den nordöstlichen Bereich gilt der Bebauungsplan Nr. 7 mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes. Aus der vorliegenden 15. Änderung des Flächennutzungsplanes 2017 soll im Parallelverfahren der Bebauungsplan Nr. 135 entwickelt werden. Zur Absicherung der vorhandenen Wohnnutzungen entlang der Schulstraße sowie zur Nachverdichtung der vorhandenen Strukturen, weist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 135 einen größeren Geltungsbereich als die Flächennutzungsplanänderung auf. Dieser umfasst zusätzlich den Schulweg und die vorhandenen Wohngrundstücke im Norden sowie die Stahlwerkstraße im Osten des Änderungsbereiches.

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 der Rahmenplanung mit untersucht. Seinerzeit wurde bereits eine Straßenverbindung als Querspanne 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.

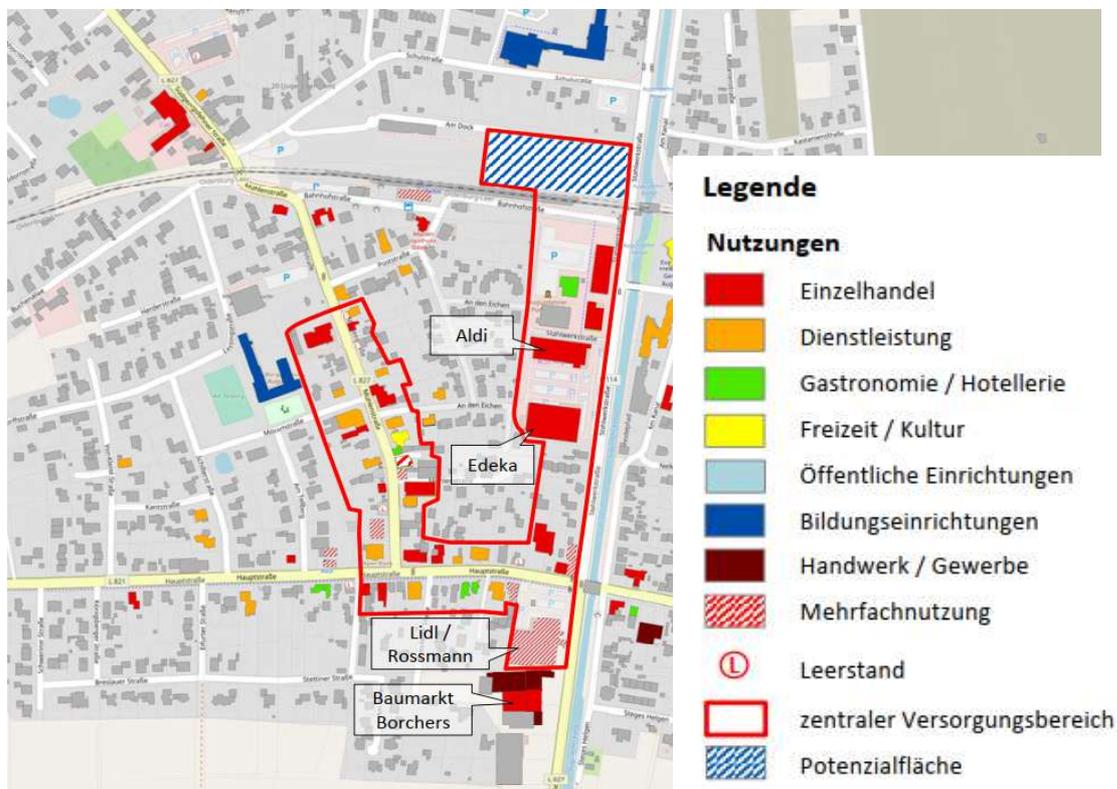


Abb. 2: Zentraler Versorgungsbereich Augustfehn

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

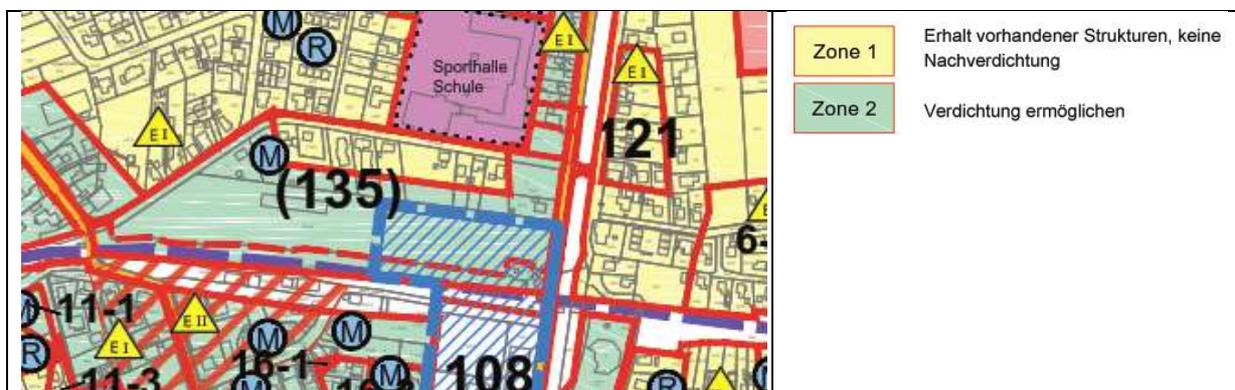
Für den zentralen Versorgungsbereich Augustfehn sind folgende Entwicklungspotentiale und Ziele festgelegt:

- 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.

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 beabsichtigt die Gemeinde Apen, dem ehemaligen Dockgelände einer Nachnutzung zuzuführen. 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. Die bisherige Darstellung als Fläche für Bahnanlagen kann umgewandelt werden.

Mit der vorliegenden 15. Änderung des Flächennutzungsplanes beabsichtigt die Gemeinde Apen, eine gemischte Baufläche sowie eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zentraler Omnibusbahnhof und Parkplatz darzustellen. Darüber hinaus wird für die Erschließung eine sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Zudem umfasst die vorliegende Flächennutzungsplanänderung im Nordosten eine kleine Fläche für Gemeinbedarf im Übergang zu dem Schulkomplex von Augustfehn.

Mit der Neuordnung des bisherigen Dockgeländes werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Mit der Darstellung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuordnung der Bahnhofsinfrastruktur zur Verbesserung der Parkmöglichkeiten und des ÖPNV-Angebotes sowie zur Verbesserung der Anbindung des Schülerverkehrs geschaffen werden. Dieses soll durch die Anlage eines Zentralen Omnibusbahnhofs (ZOB) mit Verkehrs- und Aufenthaltsflächen (Park+Ride-Anlage) erfolgen. Der geplante Busbahnhof beinhaltet dabei Haltestellen für den ÖPNV als auch eine Schulbushaltestelle. Durch einen Fußweg mit Querungsstellen wird eine sichere Verbindung an die nördlich der Schulstraße gelegene integrierte Gesamtschule (IGS) und Oberschule (OBS) gewährleistet. Zudem erfolgt eine Verbindung mit dem südlichen Bahnhofsgelände durch die Anlage einer Fußgängerbrücke.
- Die Darstellung der sonstigen überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrsstraße sichert die Umsetzung eines Kreisverkehrs in der Stahlwerkstraße und schafft gleichzeitig einen Anschlusspunkt für eine Planstraße zum Dockgelände als Verbindung zur Schulstraße. Damit kann die im Rahmenplan angedachte Querspange zwischen der Stahlwerkstraße und der Südgeorgsfehner realisiert werden.
- Mit der Darstellung von gemischten Bauflächen soll eine Mischung aus Wohnraum, Einzelhandels- und Gewerbeflächen und Gastronomie planungsrechtlich gesichert werden. Auf den Hintergrundstücken der Schulstraße und im südwestlichen Abschnitt soll vorrangig der Wohnanteil der Mischnutzung angesiedelt werden. Zielsetzung ist ein zentrales Wohnen mit verdichteten Wohnformen und einer Durchmischung von kleineren gewerblichen und gastronomischen Einheiten. In diesem Zusammenhang wird die Umsetzung eines sogenannten „Leuchtturmprojektes“ angestrebt, das mit seiner Kubatur und Höhenentwicklung dem Gelände ein markantes Merkmal setzen soll. An dem Standort können bis zu 60 Wohnungen entstehen. Damit soll der bestehenden Nachfrage nach Wohnraum in zentralen Lagen der Ortschaft Augustfehn Rechnung getragen werden. Im südöstlichen Abschnitt soll vorrangig der gewerbliche Anteil der Mischnutzung angesiedelt werden, um hier den zentralen Versorgungsbereich zu erweitern und eine vielfältige Mischung aus Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen zu ermöglichen. Damit soll die verbrauchernahe Versorgung der vorhandenen und geplanten Wohngebiete erweitert und gestärkt werden. Zudem soll dieser Standort Ansiedlungspotential für Handel und Dienstleistungen zur Ergänzung der Bahnhofsinfrastruktur bieten.
- Die Darstellung der Gemeinbedarfsfläche für die Schule sichert eine Restfläche für das Schulgelände.

Der Standort des Dockgeländes in zentraler Lage von Augustfehn mit sehr guter Verkehrsanbindung an das Ortszentrum und die anderen Ortsteile der Gemeinde sowie an die Autobahn A 28 ist für die geplanten Nutzungen sehr gut geeignet. Durch die Ausbaumaßnahmen des ÖPNV am Bahnhof Augustfehn sowie die Anlage eines Kreisverkehrs im nordöstlichen Bereich der Einmündung Stahlwerkstraße/Schulstraße ist der Änderungsbereich optimal in das Straßenverkehrs- und das ÖPNV-Netz angebunden. Auch das Neubaugebiet östlich des Augustfehn-Kanals wird über eine neue Brücke an das Plangebiet angebunden.

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 ist eine Stellungnahme eingegangen.

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. Diese 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.

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 der Sonderbaufläche abgesehen und eine gemischte Baufläche dargestellt. Die Vorgehensweise zur Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wurde mit dem Landkreis abgestimmt. Mit der Darstellung der gemischten Baufläche 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

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 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 erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden bis zum Feststellungsbeschluss 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 ein Lärmschutzgutachten 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.

EWE Netz GmbH

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

Vodafone GmbH / Vodafon 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 Luftbildauswertung 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 15. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung verdichteter Wohnformen mit direkter ÖNPV-Anbindung in zentraler Lage geschaffen. Damit entspricht die Planung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

Die vorliegende 15. Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht somit 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 Änderung sollen im Einmündungsbereich des Änderungsbereiches die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches von Augustfehn geschaffen werden. In der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für den Ortsteil Augustfehn ist dieser Bereich als potentielle Entwicklungsfläche vorgesehen. Auf Ebene der Bauleitplanung beabsichtigt die Gemeinde an diesem Standort eine gewerbliche Entwicklung mit einer vielfältigen Mischung aus Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen.

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, Wahnbek und Hahn-Lehmden an die jeweiligen Mittelzentren Westerstede, Bad Zwischenahn und Rastede angebunden ist.*

In der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines zentralen Omnibusbahnhofs (ZOB) sowie einer Park+Ride-Anlage für ca. 80 Stellplätze geschaffen werden.

Die vorliegende Planung erfüllt somit die im RROP verankerten raumordnerischen Zielsetzungen.

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

➤ Verkehrliche Anbindung

Der Änderungsbereich der vorliegenden 15. Flächennutzungsplanänderung ist bereits im Osten an die Kreisstraße 114 (K114) „Stahlwerkstraße“ sowie im Westen an die Schulstraße angebunden. Mit Anbindung an die östlich gelegene Stahlwerkstraße K114 ist der Änderungsbereich zudem optimal an das überregionale Straßenverkehrsnetz angebunden. So bestehen bereits Anbindungen an das Zentrum von Apen sowie der Bauerschaften Hengstforde im Südosten und Nordloh im Süden des Änderungsbereichs.

Eine verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches ist demnach gesichert.

Die interne Erschließung des Änderungsbereiches wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geregelt. Geplant ist die Errichtung eines Kreisverkehrs im Einmündungsbereich der Stahlwerkstraße in die Schulstraße und dem Plangebiet. Mit Anbindung an den Kreisverkehr und an die Schulstraße im Südwesten des Bereiches ist die Errichtung einer Planstraße zur internen Erschließung des Plangebietes vorgesehen.

➤ 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.

Zukünftig wird der Bahnhof barrierefrei mit einer Fußgängerbrücke umgestaltet und die Bushaltestellen, Auto- und Fahrradstellplätze auf die Nordseite verlegt. Zur Berücksichtigung der E-Mobilität werden entsprechenden Haltestellen geschaffen. Die Schulbushaltestelle wird ebenfalls neu organisiert.

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 angebotenen 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

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die mit der vorliegenden Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, sodass Konfliktsituationen vermieden werden können und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Schädliche Umwelteinwirkungen sind bei der Planung nach Möglichkeit zu vermeiden (§ 50 BImSchG).

Im Rahmen der vorliegenden 15. Änderung des Flächennutzungsplanes beabsichtigt die Gemeinde, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung des ehemaligen Dockgeländes im Ortsteil Augustfehn der Gemeinde Apen zu schaffen.

Der Änderungsbereich erfasst das ehemalige Eisenbahndockgelände nördlich der Bahnlinie Oldenburg-Leer 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 Zech³ aus Lingen erstellt. 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.

³ Lärmschutzgutachten Zech Ingenieurgesellschaft mbH Lingen. Hessenweg 38, 49809 Lingen
Schalltechnischer Bericht Nr. LL 15609.1/02. Stand 08.04.2021

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.

Zudem ist im Sinne der Lärmvorsorge auf Bereiche mit einem Beurteilungspegel von 70 dB(A) tags oder 60 dB(A) nachts, ab denen nach den Erkenntnissen der Lärmwirkungsfor-schung die Grenze der Gesundheitsgefährdung bzw. der Unzumutbarkeit beginnen kann, hinzuweisen. 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. Büronutzungen sind aufgrund der primären Nutzung im Tageszeitraum möglich.

Da die vorliegende Bauleitplanung den Neubau von Straßenabschnitten (Planstraße) und den notwendigen baulichen Eingriff in vorhandene Verkehrswege (Kreisverkehr) ermöglicht, ist 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. Für diese Wohnnutzungen sowie die Schule besteht ein Anspruch auf Lärmschutz. Die Anspruchsvoraussetzungen für Ausgleichsmaßnahmen oder für Entschädigungen in Geld bei verbleibenden Beeinträchtigungen sind im weiteren Verfahren zu prüfen.

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.

➤ 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.

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 (Regellichraum 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 Änderungsbereich handelt es sich überwiegend um das im rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 1997 dargestellte Bahngelände nördlich des Bahnhofs Augustfehn. Dieses Gelände wird von der Bahn nicht mehr genutzt, neben teilweise bereits versiegelten und verdichteten Bereichen des ehemaligen Dockgeländes und einer noch vorhandenen Lagerhalle werden die sonstigen Freiflächen des Geländes mittlerweile überwiegend gärtnerisch als Scherrasenflächen gepflegt. Auch sind noch halbruderale Saumbereiche, vereinzelter Gehölzbestand und zwei Gräben vorhanden. Im Nordosten des Gebietes befinden sich ein Wohngebäude mit umgebendem Garten, 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.⁴

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.⁵

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.

➤ 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.⁶

4 Gemäß Geodatenzentrum Hannover: NIBIS Kartenserver

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

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

➤ **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.

➤ **Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Belange der Eingriffsregelung**

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen beruhen im Wesentlichen auf der Änderung der Flächennutzungen mit den damit vorbereiteten Flächeninanspruchnahmen. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von rd. 37.510 m²

Rechtswirksamer FNP (1997)	15. Änderung des Flächennutzungsplanes	Auswirkungen
Bahnanlage (rd. 26.760 m ²)	Gemischte Baufläche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	Gegenüber der alten Darstellung ist eine relevante Änderung insbesondere bezogen auf das Maß der Flächeninanspruchnahme nicht anzunehmen, => keine Änderung auf FNP-Ebene
Wohnbaufläche (rd. 8.450 m ²)	Gemischte Baufläche Verkehrsfläche	Nachverdichtung rückwärtiger Bereiche an der Schulstraße, höhere Ausnutzungsziffern gegenüber Wohnbauflächendarstellung => eingriffsrelevante Erhöhung der zulässigen Versiegelung
Parkplatz/Straße (auf rd. 1.300 m ²)	Verkehrsfläche	Maß der baulichen Nutzung wird nicht geändert, => keine Änderung
Grünfläche (auf rd. 1.000 m ²)	Verkehrsfläche Fläche für Gemeinbedarf	Verlust der Grünfläche mit Verlust der Altbäume => versiegelungsbedingte Eingriffe

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes werden gegenüber dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan teilweise höhere Flächeninanspruchnahmen vorbereitet, die als Eingriffe in den Naturhaushalt einzustufen sind.

Eine externe Kompensation wird erforderlich.

➤ **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.⁷ 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)⁸ 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. Auch die Kontrolle der Bäume ergab keine Hinweise auf Höhlen- oder Halbhöhlen, die von Fledermäusen als Quartiere oder von höhlenbrütenden Vogelarten genutzt werden. Bei späterer Umsetzung der Planung oder bei Wiederaufnahme des Baubetriebes nach längerer Unterbrechung ist eine Wiederholung der Kontrolle erforderlich.

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.⁹

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 Tidehochwassers 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 Hauptsammelstrang des Entwässerungssystems wurde in einer Dimension von DN600 und größtenteils mit einer Neigung von 1:600 (=0,167 %) geplant.

⁷ 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.

⁸ Gutachten zur artenschutzrechtlichen Kontrolle im Anhang

⁹ Stationova, Gesellschaft für neue Bahnhöfe, Bötzowstraße 38, 10407 Berlin, Stand Juni 2020

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.

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.*

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung schafft die Voraussetzung für die bauliche Entwicklung der brachliegenden Fläche des ehemaligen Dockgeländes. Da die Planung nur eine Umwandlung von einer Fläche für Bahnanlagen vorsieht, kommt es zu keinen Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung. Konkrete Maßnahmen können im Bebauungsplan bzw. auf Ebene der Objektplanung entwickelt werden.

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. 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 in jedem Einzelfall der Bundeswehr 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 DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung Nr. 15 sieht im Nordosten die Darstellung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ sowie einer Fläche für sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße vor. Zudem wird im zentralen Bereich eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „zentraler Omnibusbahnhof und Parkplatz“ dargestellt. Die Flächen für die Siedlungsentwicklung werden als gemischte Baufläche dargestellt.

Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	37.511 m ²
Gemischte Baufläche	26.663 m ²
Flächen für den Gemeinbedarf: Zweckbestimmung: Schule	365 m ²
Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße	2.435 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: ZOB/ Parkplatz	8.048 m ²

5. ERGÄNZENDE ANGABEN

5.1 Ver- und Entsorgung

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

5.2 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 öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss durch den Rat

Ausarbeitung der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes
NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, den

Die Begründung ist der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 15. Änderung des Flächennutzungsplanes die Nachnutzung des ehemaligen Eisenbahngeländes nördlich des Bahnhofes Augustfehn planungsrechtlich vorzubereiten.

Der Änderungsbereich in einer Größe von rd. 3,75 ha umfasst überwiegend die teilweise versiegelten und befestigten Bereiche der ehemaligen Bahnanlagen. Bis auf eine Lagerhalle im Norden sind alle Bahngelände und Gleisanlagen entfernt worden. Im Osten schließt die Stahlwerkstraße an.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (1997) sind für den Änderungsbereich überwiegend Bahnanlagen dargestellt, an die nördlich auch Wohnbauflächen sowie Verkehrsflächen (Parkflächen) und eine Grünfläche im Nordosten des Geltungsbereiches anschließen.

Die Änderung der Flächennutzungen wird erforderlich, um auf dem ehemaligen Bahngelände eine gemischte Baufläche zur Nachnutzung der Fläche und eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zentraler Omnibusbahnhof und Parkplatz umzusetzen. Darüber hinaus wird für die Erschließung eine sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Im Nordosten umfasst die Änderung auch eine kleine Fläche für Gemeinbedarf im Übergang zu dem Schulkomplex von Augustfehn.

Parallel zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan Nr. 135 aufgestellt.

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)	
<p>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].</p>	<p>Der Änderungsbereich umfasst im Wesentlichen den Bereich des ehemaligen Bahngeländes (Dockgelände), der im rechtswirksamen FNP als Bahnanlage dargestellt ist.</p> <p>Die Wiedernutzbarmachung dieser durch früherer Bahnnutzung geprägte Fläche erfordert eine Flächennutzungsplanänderung.</p> <p>Gegenüber der rechtswirksamen Darstellung kommt es großflächig nicht zu relevanten Änderung durch Änderung der baulichen Nutzung, jedoch wird eine Grünflächendarstellung überplant, mit entsprechenden Biotop- und Lebensraumverlusten.</p>
<p>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]</p>	<p>Der Änderungsbereich ist durch Verkehrsflächen vorbelastet, so dass immissionsschutzrechtliche Maßnahmen umzusetzen sind. Die Bedingungen im Plangebiet wurden durch ein schalltechnisches Gutachten überprüft, erforderliche Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt.</p>
<p>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]</p>	<p>Objekte des Denkmalschutzes sind nicht bekannt.</p>

Relevante Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
<p>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]</p>	<p>Innerhalb des Änderungsbereiches 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.</p> <p>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“.</p> <p>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.</p> <p>Die Natura 2000-Verträglichkeit ist anzunehmen.</p>
<p>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)</p>	<p>Dem Grundsatz wird mit der vorliegenden Planung gefolgt. Es liegen im Änderungsbereich bereits Versiegelungen und Verdichtungen durch frühere Nutzungen etc. vor. Auch ist der Bereich durch die Siedlungslage vorgeprägt und die Erschließung ist durch die umgebenden Straßen bereits weitgehend gesichert.</p> <p>Angepasst an die Umgebung und die Vorbelastung wird eine gemischte Baufläche, Verkehrsflächen und eine Fläche für Gemeinbedarf dargestellt.</p>
<p>Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB] (Umwidmungssperrklausel)</p>	<p>Es werden mit der Planung keine landwirtschaftlichen Flächen oder Waldflächen in Anspruch genommen. Wohnflächen werden nur in untergeordnetem Maß beansprucht.</p>
<p>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]</p>	<p>Bei der Planung können die innerörtlichen, klimarelevanten Biotop und insbesondere die Gehölzbestände nicht erhalten werden. Auch werden die Gräben nur teilweise als Grünflächen gesichert.</p>

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	
<p>§ 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege</p> <p>(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</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 <p>auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).</p>	<p>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.</p> <p>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.</p>
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	
<p>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.</p>	<p>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.</p>
Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	
<p>Verunreinigungen des Wassers oder sonstige nachteilige Veränderungen seiner Eigenschaften sind zu verhindern.</p> <p>Die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts ist zu erhalten. Eine Vergrößerung und eine Beschleunigung des Wasserabflusses sind zu vermeiden.</p>	<p>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.</p>

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	
Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden.	Zur Prüfung der Nachbarschaftsverträglichkeit wird ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Maßnahmen zum Immissionsschutz werden erforderlich.
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 sind¹⁰. 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,*

¹⁰ 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.

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)¹¹: *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 sind¹², liegt ein Verstoß gegen*

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

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

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

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

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 Halle 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. 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 ggf. Vermeidungs-, Minimierungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen auf der Ausführungsebene (wie z.B. Bauzeitenregelung, Nisthilfen etc.) zu beachten.

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 Drachenfels¹³ erfasst. Die Bestandsaufnahme erfolgte im Juni 2020.

Der Änderungsbereich umfasst das ehemalige Bahngelände nördlich der Gleisanlage des Bahnhofs Augustfehn sowie bestehende Siedlungsstrukturen mit einem Wohngebäude, einem Parkplatz sowie einer Grünfläche mit Baumbestand an der Stahlwerkstraße.

An **Gehölzen** hat sich bahnparallel sukzessiv ein Laubgehölzbestand aus Bergahorn, Weiden, Eschen und Brombeere eingestellt, der von Hochstaudenarten gesäumt wird. Auch rückwärtig der 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 Altglasammelcontainer (2 Eichen, eine Weide, eine Linde) und im Übergang zu der Stahlwerkstraße (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 eingerahmt 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.

Am nördlichen Rand und im zentralen Bereich sind tief eingeschnittene **Gräben** ausgeprägt, wobei der nördliche Graben regelmäßig und intensiv gepflegt wird und als sonstiger artenarmer Graben (FGZ) eingestuft wird. Am mittigen Graben hat sich an den Böschungen des tief eingeschnittenen Grabens eine Hochstaudenflur (UHM) ausgebildet, in der neben Arten

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

einer grasreichen Hochstaudenflur wie Kleblaubkraut, Knaulgras, wolliges Honiggras, Glatt-
hafer und Brennnessel auch Feucht- und Röhricharten wie Mädesüß, Schilf und Rohrkolben
aufkommen.

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 Blühas-
pekt aufweist mit Arten wie Malve, Luzerne, Steinklee sowie weiteren Kleearten, Schafgarbe,
Margerite, Kornblume etc. wird in Zusammenhang mit der umgebenden Nutzung als extensi-
ver **Scherrasen** (GRE) eingestuft.

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

In Folge der früheren Nutzung und dem Abriss einzelner Bahngebäude sowie dem versiegel-
ten, geschotterten und verdichteten Untergrund weisen einzelne Flächen auch eine trockene
Hochstaudenflur (UHT), teilweise auf Bodenaufschüttungen, auf. Es handelt sich überwie-
gend um eine schütterere Rainfarn-Beifuß-Flur. Auch einzelne, als Scherrasen kartierte Berei-
che 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 Eig-
nung 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 fest-
gestellt werden. Arten des Offenlandes sind auf den Freiflächen wegen der einrahmenden
Gehölze weniger zu erwarten.

Das Potential der Gräben im Plangebiet als Fortpflanzungsgewässer ist eingeschränkt, Wäh-
rend 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 Standort-
bedingungen 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 reg-
elmäßigen Mahd der Flächen im derzeitigen Zustand halten. Jedoch bei Aufgabe der Pflege
würde sich wie an einzelnen Stellen z.B. nördlich des alten Bahngebäudes eine Gehölzsuk-
zession einstellen. Die individuelle Nutzung der nördlichen Teilbereiche und der Stellplatzflä-
chen 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. 3,69 ha, bisher brachliegender, als Freifläche gepflegte Bereich des ehemaligen Bahngeländes sowie im Nordosten des Geltungsbereiches bestehende Siedlungsstrukturen (Wohnhaus, Parkplatz und eine Grünfläche mit Baumbestand).

Der vorherrschende Bodentyp im Plangebiet ist ein mittlerer Pseudogley-Podsol, hervorgegangen aus der Bodeneinheit von Niedermooren aus Schilf-Seggentorfen; vergesellschaftet mit Tiefumbruchböden aus Niedermoor torfen und glazifluviatilen Sanden und Gley-Podsolen.¹⁴

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.

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/mittel trocken bewertet.

Schutzwürdige Böden sind im Plangebiet und der Umgebung nicht ausgebildet.

Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. Die Bodensicht ist durch Schattenwurf von Gebäuden und Vegetation vereinzelt beeinträchtigt.¹⁵

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 begrenzenden 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.¹⁶

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

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

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

Der Grundwasserkörper unterliegt dem Leda-Jümme Lockergestein rechts im Einzugsgebiet der Ems. Der mengenmäßige Zustand wird gut eingestuft, der chemische Zustand hingegen schlecht.¹⁷

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.

Lokal sind die Vegetation und Nutzung eines Gebietes klimawirksam. Das Plangebiet liegt im klimatischen Funktionsraum „Stadtklima“.¹⁸ 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 Änderungsbereiches 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.

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

18 Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Ammerland, 1995

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 ausgeprägten 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. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind die Flächen noch weitgehend als Bahnanlagen dargestellt, jedoch ist eine Wiederaufnahme der Nutzung durch Rückbau der Anlagen nicht anzunehmen.

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.¹⁹

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.

19 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

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.

Im Folgenden werden die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes denen der 15. Änderung gegenübergestellt:

Rechtswirksamer FNP (1997)	15. Änderung des Flächennutzungsplanes	Auswirkungen
Bahnanlage (rd. 26.760 m ²)	Gemischte Baufläche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	Gegenüber der alten Darstellung ist eine relevante Änderung insbesondere bezogen auf das Maß der Flächeninanspruchnahme nicht anzunehmen, => keine Änderung auf FNP-Ebene

Wohnbaufläche (rd. 8.450 m ²)	Gemischte Baufläche Verkehrsfläche	Nachverdichtung rückwärtiger Bereiche an der Schulstraße, höhere Ausnutzungsziffern gegenüber Wohnbauflächendarstellung => eingriffsrelevante Erhöhung der zulässigen Versiegelung
Parkplatz/Straße (auf rd. 1.300 m ²)	Verkehrsfläche	Maß der baulichen Nutzung wird nicht geändert, => keine Änderung
Grünfläche (auf rd. 1.000 m ²)	Verkehrsfläche Fläche für Gemeinbedarf	Verlust der Grünfläche mit Verlust der Altbäume => versiegelungsbedingte Eingriffe

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes werden gegenüber dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan teilweise höhere Flächeninanspruchnahmen vorbereitet, die als Eingriffe in den Naturhaushalt einzustufen sind.

Die mit der Änderung zu erwartenden Auswirkungen werden im Weiteren schutzgutbezogen geprüft.

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. Da für die Änderungsflächen im wesentlichen noch kein Bebauungsplan vorliegt, werden auch bereits Hinweise auf die erheblichen Flächeninanspruchnahmen gegeben, die im parallel aufgestellten bebauungsplan Nr. 135 konkretisiert werden.

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

Mit der Inanspruchnahme weiterer und bisher unversiegelter Flächen wie Gartenflächen, einer Grünfläche mit markantem Baumbestand und sonstigen innerörtlichen Freiflächen werden erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere vorbereitet.

2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden

Die Änderung der Flächendarstellungen bewirkt auch in einzelnen Abschnitten ein höheres Maß baulicher Anlagen, so dass neben den bestehenden Versiegelungen und Verdichtungen des Bodens auch Neuversiegelungen im Plangebiet ermöglicht werden, 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 mit der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme auch der Oberflächenabfluss. Zur Prüfung der Entwässerungssituation ist ein Gutachten erstellt worden. Von einer Beeinträchtigung der wasserwirtschaftlichen Belange 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 verändert, eine verdichtete Bebauung und eine Verlagerung des Busbahnhofes sowie von Stellplätzen werden vorbereitet. Gegenüber einer Bahnnutzung sind Darstellungen von Mischgebieten vorgesehen und auch die Erschließung des Gebietes erfordert ein neues Verkehrskonzept mit zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen.

Die der innerörtlichen Lage entsprechenden Nachnutzung des ehemaligen Bahngeländes wird als angemessen 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. Im Ergebnis der Untersuchungen zur Verkehrslärmsituation auch durch den Neubau der Verkehrsanbindung zum Dockgelände ergeben sich folgende Auswirkungen auf bestehende Gebäude und der zukünftigen Bauflächen. Im Kreuzungsbereich Schulstraße und Stahlwerksstraße ergeben sich an Teilen des Schulgebäudes sowie an einzelnen Fassaden angrenzender Gebäude an der Schulstraße und Stahlwerksstraße Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte, sodass Anspruch auf Lärmschutz besteht.

Auch auf den gemischten Bauflächen des Dockgeländes sind zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Mindestanforderungen an die Schalldämmung von Außenteilen zu stellen, zudem sind Maßnahmen zu typischen Aufenthaltsbereichen im Freien erforderlich. Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm werden entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

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:

- Änderung der Nutzung bereits durch bauliche Anlagen und der früheren Bahnnutzung vorbelasteter Flächen,
- Sicherung des Oberflächenabflusses durch Abpumpen des anfallenden Oberflächenwassers in den Augustfehn-Kanal.
- Prüfung der Umsetzungsmöglichkeit und der Nachbarschaftsverträglichkeit durch ein schalltechnisches Gutachten.

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 sorgsamem 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 Bodenschutzbehörde 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.

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes werden jedoch keine entsprechenden Darstellungen getroffen. Doch werden im parallel aufgestellten Bebauungsplan zum einen kleinflächig Grünflächen ausgewiesen und zum anderen werden innergebietliche Baumpflanzungen festgesetzt, um das Gebiet zu gliedern und zu gestalten.

2.4 Eingriffsbilanzierung

Auf der Grundlage des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes werden durch Darstellung von Verkehrsflächen und gemischten Bauflächen auf vormals dargestellten Wohnbau- und Grünflächen Eingriffe durch eine höhere Flächeninanspruchnahme vorbereitet. Demgegenüber sind auf dem Bahngelände mit entsprechender Darstellung durch Änderung in Gemischte Baufläche und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes keine relevanten Änderungen anzunehmen.

Daher ergibt sich überschlägig für den Flächennutzungsplan unter Zugrundelegung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß BauNVO folgende Eingriffsbilanzierung:

Flächennutzungsplan 1997	15. FNP-Änderung	Fläche rd. m ²	Relevante Auswirkungen	Flächenäquivalent ²⁰
Bahngelände (26.760 m ²)	Gemischte Baufläche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (ZOB)	18.712 8.048	-	
Wohnbaufläche (8.450 m ²)	Gemischte Baufläche Verkehrsfläche	8.000 450	Erhöhung der max. Versiegelung um rd. 20 % bzw. um 40%	1.600 Werteinheiten 180 Werteinheiten
Parkplatz, Straße	Verkehrsfläche	1.300	-	
Grünfläche	Verkehrsfläche Fläche für Gemeinbedarf	635 365	Vollständiger Verlust der Grünfläche mit altem Baumbestand (Wertstufe 3)	3.000 Werteinheiten

Wie aus der flächenbezogenen Gegenüberstellung der bestehenden und der geplanten Darstellungen des Flächennutzungsplanes hervorgeht, verbleibt bei der Umnutzung des Geländes infolge erhöhter Flächeninanspruchnahme ein Defizit von rd. 4.780 Werteinheiten. Eine externe Kompensation wird erforderlich.

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird die Eingriffsbilanzierung konkretisiert und da keine rechtskräftigen Bebauungspläne vorliegen, wird der Eingriff auf Grundlage der aktuellen Ausprägung ermittelt. Infolge dessen liegt der ermittelte Kompensationsbedarf auf der Ebene der verbindlichen Bebauungsplanung deutlich höher.

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

Mit der Änderung der Flächennutzung des ehemaligen Bahngeländes um eine zentrenrelevante Nachnutzung mit Dienstleistungen und Wohnnutzung an diesem Standort realisieren, 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.

²⁰ Ermittlung des Flächenäquivalent auf Grundlage des Niedersächsischen Städtetags (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. Hannover

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Bei der Durchführung der Umweltprüfung kamen folgende Verfahren zur Anwendung:

- Biotoptypen-Erfassung im Juli 2020 nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen 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:
 - NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie²¹,
 - Umweltkartenserver des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz²²,
- Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland ²³,
- Eingriffsbilanzierung nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetages. 2013²⁴

Besondere Schwierigkeiten bestanden nicht.²⁵

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:

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

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

23 Landkreis Ammerland: Landschaftsrahmenplan 2020

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

25 **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 3 – 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung des Plangebietes durchführen oder veranlassen und dies dokumentieren. So können eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.
- Die Gemeinde wird 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 ändert den Flächennutzungsplan im Ortsteil Augustfehn, um auf dem ehemaligen Bahngelände die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung für eine standortgerechte, zentrale Siedlungsentwicklung vorzubereiten.

Es handelt sich neben umfangreich versiegelter und verdichteter Bereiche ehemaliger Gebäude, Zuwegungen und Gleisflächen auch um die mittlerweile überwiegend gärtnerisch genutzten Freiflächen des ehemaligen Dockgeländes nördlich des Bahnhofs Augustfehn. Auf dem Dockgelände und im Übergang zu der nördlich anschließenden Wohnbebauung sind offene, tief eingeschnittene Gräben ausgeprägt. 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.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 1997 werden neben dem großflächigen Bahngelände, auch Wohnbauflächen, Verkehrsflächen und eine kleine Grünfläche dargestellt.

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

Die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst:

- Gemischte Bauflächen,
- Verkehrsflächen, einschließlich Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fläche für Gemeinbedarf: Schule.

Mit der Umsetzung der Planung sind erhebliche Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen aufgrund von erweiterter Flächeninanspruchnahme sowie Biotopverluste zu erwarten. Betroffen sind ein Wohngebäude an der Stahlwerksstraße mit Verlust von Gartenstrukturen und Siedlungsgehölze; 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:	Änderung des Flächennutzungsplanes mit Vorbereitungen erhöhter Flächeninanspruchnahmen und Abriss einer alten Lagerhalle und eines Wohngebäudes. Der überwiegende Teil der hochbaulichen Anlagen des Bahngeländes ist bereits entfernt worden.
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. 3,75 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 innergebietlich 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. Gegenüber der rechtswirksamen Flächennutzungsplandarstellung sind jedoch nur in Teilbereichen höhere Flächeninanspruchnahmen abzuleiten.
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	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv		negativ	
a) Auswirkungen auf ...														
Tiere	X	o	o	o	o	x	x	X	X	X	X	o	X	Änderung der Flächennutzung mit teilweise höherer Inanspruchnahme von Freiflächen 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	o	X	Änderung der Flächennutzung mit Überplanung innerörtlicher Freiflächen und unterschiedlichen Siedlungsgehölzen 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	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	o	X	Durch die Änderungen werden zusätzliche Bodeninanspruchnahmen vorbereitet. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
Wasser	x	x	o	o	o	o	o	x	x	x	o	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	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	o	x	Verlust von innerörtlichen Freiflächen und Gehölzen als Frischluftentstehungs- und Filtergebiete; aufgrund Lage und Vorbelastungen sowie der Luftaustauschfunktion keine erhebliche Beeinträchtigung.
Wirkungsgefüge	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	Über das allgemeine Wirkungsgefüge hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.

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
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 Schutzziele 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	o	x	Für den Planbereich 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	x	o	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 von Energie	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Bei Umsetzung der Planung sind die Vorgaben der Energieeinsparverordnung anzuwenden.

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	vorbereitend	positiv		negativ	
g) Darstellungen von Landschaftsplänen	0	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	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	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	x	Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.