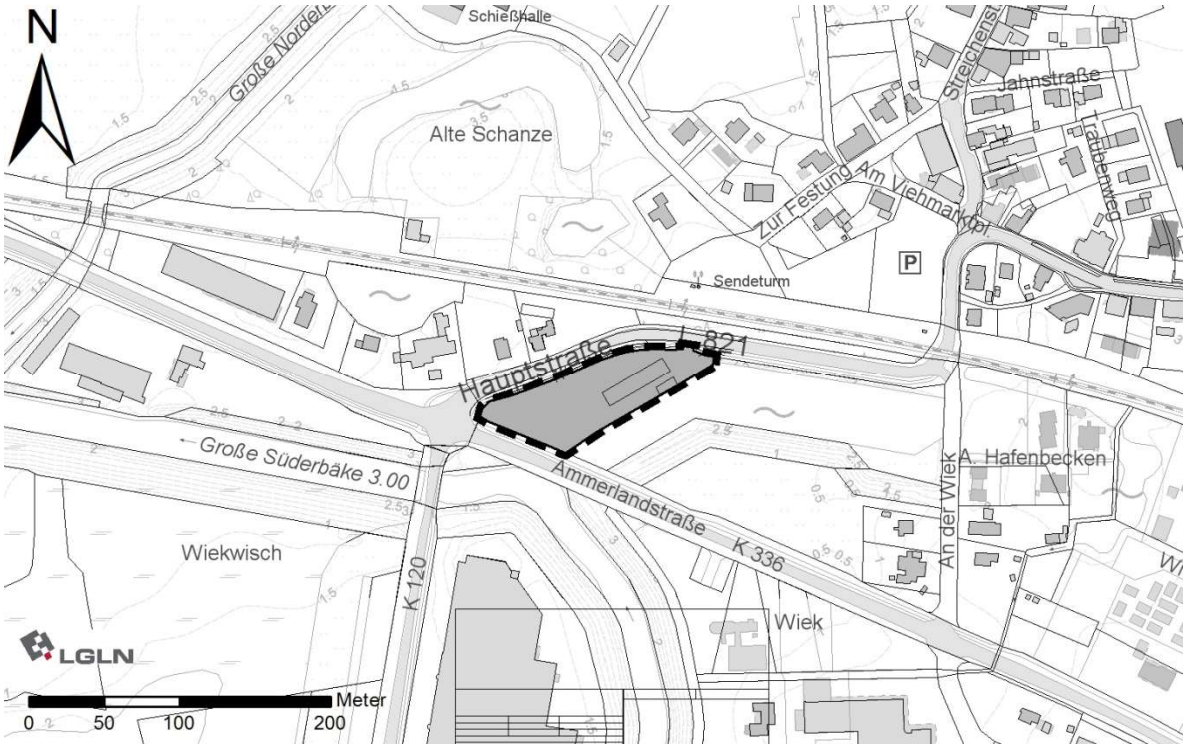
Gemeinde Apen

Landkreis Ammerland

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 14

„Apen, Gelände am Hafenbecken“



Übersichtsplan

Mai 2021 Begründung Entwurf

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg

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

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Inhaltsverzeichnis

TEIL I: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 1

1 EINLEITUNG 1
1.1 Planungsanlass 1
1.2 Rechtsgrundlagen 1
1.3 Beschreibung des Geltungsbereiches 1
1.4 Planungsrahmenbedingungen 1
1.4.1 Landesraumordnungsprogramm 1
1.4.2 Regionales Raumordnungsprogramm 2
1.4.3 Flächennutzungsplan 3
1.4.4 Bebauungsplan 3

2 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG 4

3 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG 8
3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren 8
3.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung 8
3.2 Relevante Abwägungsbelange 11
3.2.1 Belange der Raumordnung 11
3.2.2 Belange der verkehrlichen Erschließung 12
3.2.3 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse 13
3.2.3.1 Verkehrslärm 13
3.2.3.2 Gewerbelärm 21
3.2.3.3 Geruchsimmissionen 22
3.2.4 Belange der sozialen Infrastruktur 22
3.2.5 Belange des Sportfischervereins Apen 22
3.2.6 Belange der Deutsche Bahn 25
3.2.7 Belange von Natur und Landschaft 25
3.2.8 Belange des Bodenschutzes 28
3.2.9 Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung 29
3.2.10 Belange der Wasserwirtschaft 29

4 INHALTE 30
4.1 Art der baulichen Nutzung 30
4.2 Maß der baulichen Nutzung 30
4.3 Bauweise, Baugrenze, Überbaubare Grundstücksfläche 30
4.4 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen 30
4.5 Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärmimmissionen 30
4.6 Grünordnungsmaßnahmen 31

5 ERGÄNZENDE ANGABEN 31
5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten 31
5.2 Ver- und Entsorgung 31
5.3 Daten zum Verfahrensablauf 33

TEIL II: UMWELTBERICHT 34

1 EINLEITUNG 34
1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes 34
1.2 Ziele des Umweltschutzes 34
1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (saP) 37
1.3.1 Artenschutzrechtlich relevante Arten im Plangebiet 38
1.3.2 Prüfung der Verbotsbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG 40

1.3.3 Artenschutzrechtliches Fazit 41

2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN 41

2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung 42
2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 42
2.1.2 Fläche und Boden 44
2.1.3 Wasser 44
2.1.4 Klima und Luft 45
2.1.5 Landschaft 46
2.1.6 Mensch 46
2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter 46
2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern 47
2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung 47
2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 48
2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden 48
2.2.3 Auswirkungen auf das Wasser 48
2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft 48
2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft 49
2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen 49
2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter 49
2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern 50
2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen sowie Überwachungsmaßnahmen 50
2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen 50
2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen 51
2.4 Geplante Maßnahmen zur Überwachung 54
2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 54
2.6 Schwere Unfälle und Katastrophen 54

3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN 55

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten 55
3.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung 55
3.3 Referenzliste der herangezogenen Quellen 56

Anlagen:

- Bestandsplan Natur und Landschaft
- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Itap GmbH, Marie Curie-Straße 8, 26129 Oldenburg: Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 14 „Apen, Gelände am Hafenbecken“ der Gemeinde Apen. Projekt Nr.:3435-19-a-cb vom April 2021
- Uppenkamp und Partner: Geruchsgutachten, Projekt Nr., IO4 0179 20 vom 16.06.2020
- NWP: Artenschutzrechtliche Kontrolle zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 und 14. Flächennutzungsplanänderung „Raiffeisengelände“, Gemeinde Apen vom 19.02.2020
- Entwässerungskonzept: Büro Hirsch, Eike von Repkow-Straße 32a, 26121 Oldenburg, Stand Juli 2020

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

1 EINLEITUNG

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Apen beabsichtigt, durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 „Apen, Gelände am Hafenbecken“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Nachnutzung des Raiffeisengeländes im Südwesten des Ortsteils Apen zu schaffen. Das Plangebiet soll künftig zu Wohn- und Gewerbezwecken genutzt werden.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

1.3 Beschreibung des Geltungsbereiches

Das vorliegende Plangebiet umfasst etwa 0,5 ha und befindet sich südwestlich des Ortskernes der Gemeinde Apen. Im Norden und Nordwesten wird es durch die Landesstraße L 821/Hauptstraße und einer nicht zum Plangebiet gehörenden Baumreihe und im Südwesten durch die Kreisstraße K 336/Ammerlandstraße begrenzt. Südöstlich grenzt das Plangebiet an eine Wasserfläche.

Im Plangebiet sind Grünstrukturen sowie bereits versiegelte Flächen des ehemaligen Raiffeisenbetriebes zu finden. Das nähere Umfeld ist im Norden überwiegend durch Wohnbebauung, im Süden, Westen und Osten überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt. Ferner sind vereinzelt Grünflächen bzw. kleinere landwirtschaftliche Flächen und Wasserflächen („Große Süderbäke“) zu finden.

1.4 Planungsrahmenbedingungen

1.4.1 Landesraumordnungsprogramm

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

1.4.2 Regionales Raumordnungsprogramm

In dem Regionalen Raumordnungsprogramm 1996[1] für den Landkreis Ammerland wird die Gemeinde Apen als Grundzentrum eingestuft. Die Gemeinde ist zudem als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten gekennzeichnet. Das Plangebiet liegt nahe einer Haupteisenbahnstrecke, einer Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung mit regional bedeutsamen Busverkehr, einem Vorranggebiet für Natur und Landschaft sowie einem Vorsorgegebiet für Erholung. Ferner ist im Süden und Osten des Plangebietes ein Wasserzug als Gebiet zur Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushaltes dargestellt.

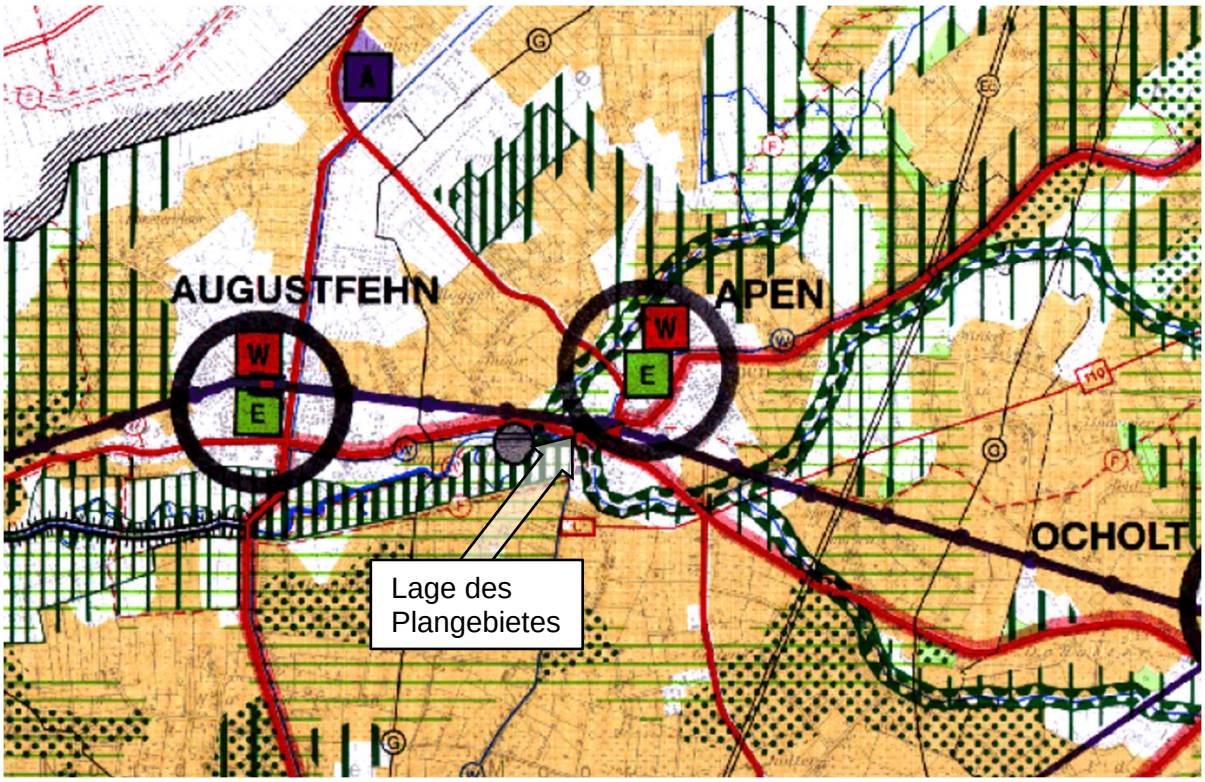


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem RROP Landkreis Ammerland

In den ländlichen Räumen im Landkreis Ammerland, zu denen auch die Gemeinde Apen zählt, sind 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). Zudem formuliert das RROP, dass die Siedlungsentwicklung der Gemeinden vorrangig auf die zentralörtlichen Standorte zu konzentrieren ist (D1.5 02).

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

1.4.3 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Apen von 2017 stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Durch das Plangebiet verläuft eine Wasserleitung (über DN 150).

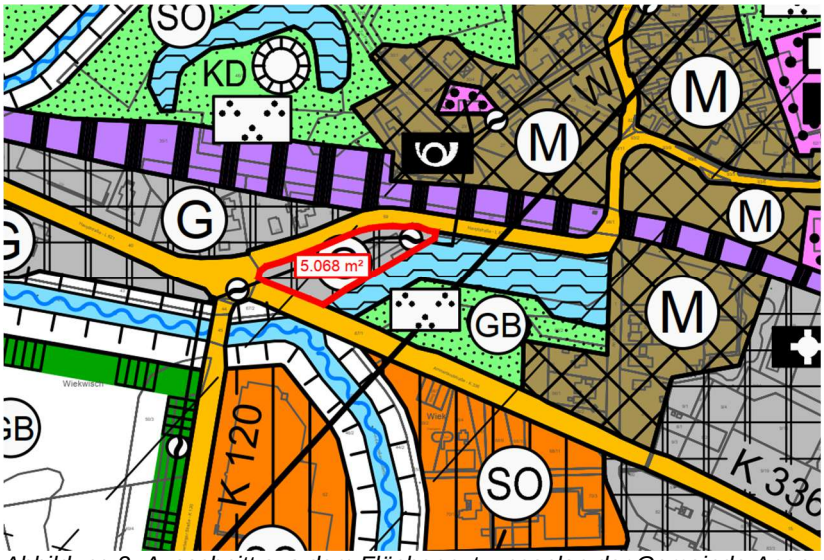


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Apen von 2017

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Schutzbereiches der Richtfunktrasse Nr. 610 mit Bauhöhenbeschränkung. Nördlich, südlich und westlich angrenzend wird eine sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Östlich angrenzend wird eine Wasserfläche dargestellt.

In der näheren Umgebung finden sich Bahnanlagen, eine gewerbliche Baufläche und Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel. Südöstlich des Plangebietes wird zudem eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage und ein besonders geschütztes Biotop (§ 30 BNatSchG in Verbindung mit § 24 NAGBNatSchG) dargestellt.

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan kann nicht aus dem rechtwirksamen Flächennutzungsplan 2017 entwickelt werden. Parallel zu diesem Verfahren wird daher der Flächennutzungsplan in einer 14. Änderung geändert.

1.4.4 Bebauungsplan

Für das Plangebiet existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan, sodass die Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die bauliche Entwicklung der Fläche erforderlich ist.

Nördlich der Bahnstrecke gilt der Bebauungsplan Nr. 5, der ein Dorfgebiet mit maximal zwei zulässigen Vollgeschossen, Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,2 und 0,3 und Geschossflächenzahlen (GFZ) zwischen 0,3 und 0,6 festsetzt. Südlich des Plangebietes gilt der Bebauungsplan Nr. 14, der ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Verbrauchermärkte mit zwei zulässigen Vollgeschossen und einer GFZ von 1,6 festsetzt. Nordwestlich der Bahnanlage gilt der Bebauungsplan Nr. 47, der ein Mischgebiet mit ein bis zwei Vollgeschossen in einer offenen Bauweise, einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschossflächenzahl von 0,5 bis 0,8 festsetzt.

Zudem werden eine private Grünfläche und eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz, die den sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dienen, festgesetzt. In der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 wurde die überbaubare Fläche vergrößert.

Östlich des Plangebietes gilt der Bebauungsplan Nr. 79, der Mischgebiete, Gewerbegebiete, eingeschränkte Gewerbegebiete und sonstige Sondergebiete festsetzt. In den Mischgebieten sind zwei Vollgeschosse in einer offenen bzw. einer abweichenden Bauweise, eine Grundflächenzahl von 0,4 bis 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 bis 1,2 festgesetzt. Zudem gilt eine Gebäudehöhe von 10,0 m. In den Gewerbegebieten gilt eine Grundflächenzahl von 0,8 in einer abweichenden Bauweise. Zudem ist eine Gebäudehöhe von 10,0 m bis 16,0 m festgesetzt. In den eingeschränkten Gewerbegebieten gelten eine Grundflächenzahl und eine Geschossflächenzahl von 1,6 in einer abweichenden Bauweise. Eine einheitliche Gebäudehöhe von 10,0 m ist festgesetzt. Des Weiteren sind sonstige Sondergebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,8 in einer abweichenden Bauweise festgesetzt. Zudem gilt in den sonstigen Sondergebieten eine Gebäudehöhe von 12,0 m bis 16,0 m.

2 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Gemeinde Apen möchte den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 „Apen, Gelände am Hafenbecken“ aufstellen, um eine Nachnutzung des Raiffeisengeländes zu ermöglichen und den Standort aufzuwerten. Der Bebauungsplan soll das vorliegende Plangebiet als Standort für Wohnen und nicht störendes Gewerbe planungsrechtlich absichern. So soll die derzeit brachliegende Fläche wieder einer Nutzung zugeführt werden.

Anlass der Planung ist die Absicht des Eigentümers, auf dem Grundstück einen Neubau mit 30 Wohneinheiten und 2 gewerblichen Einheiten zu realisieren. Dazu sollen zwei Zeilenbauten mit zwei Vollgeschossen und Satteldächern entwickelt werden. Architektonisch soll sich das Vorhaben an einer norddeutschen bzw. niederländische Giebelbauweise orientieren. Das Plangebiet ist bereits über die Hauptstraße und die Ammerlandstraße erschlossen und durch bereits bestehende Zufahrten zugänglich. Es liegt in unmittelbarer Nähe zum Versorgungskern der Gemeinde Apen (Entfernung etwa 220 m Luftlinie). Das Plangebiet wurde bei allen bislang geplanten Bauvorhaben als Außenbereichsgrundstück nach § 35 BauGB gewertet, sodass eine bauliche Entwicklung nur mit Aufstellung eines Bebauungsplanes möglich ist.

Die Umgebung des vorliegenden Plangebietes ist durch eine vielfältige Nutzungsstruktur geprägt, die überwiegend durch Bauleitplanung gesichert ist. Im direkten Umfeld des Plangebietes befinden sich die B-Pläne Nr.5, Nr. 109, Nr. 14, Nr. 47, Nr. 79 und Nr. 79, 2. Änderung.

Im Norden gilt unmittelbar angrenzend an das Plangebiet der Bebauungsplan Nr. 5, der für die Bauflächen Dorfgebiete festsetzt. Weitere Nutzungen sind hier nicht explizit ausgewiesen. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erfasst auch einen Teil der nördlich der L 821 gelegenen Bahnlinie. Nordöstlich an den B-Plan Nr. 5 schließt der B-Plan Nr. 109 an, der Teile des Ursprungsplanes Nr. 5 überplant und im näheren Umfeld des Plangebietes Mischgebiete, Kerngebiete und einen öffentlichen Parkplatz festsetzt, der auch vorhanden ist. Die Kern- und Mischgebiete beinhalten eine Mischnutzung aus Handel- und Dienstleistung, Gastronomie, Kultur- und Freizeiteinrichtungen sowie Wohnen. Teile des Kerngebietes gehören zum zentralen Versorgungsbereich.

Südlich des Plangebietes gilt der Bebauungsplan Nr. 14, der ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Verbrauchermärkte festsetzt. Hier ist ein Möbelmarkt vorhanden, wobei die Haupterschließung und die Kundenparkplätze vom Plangebiet abgelegen sind. Nordwestlich der Bahnanlage gilt der Bebauungsplan Nr. 47 mit der Festsetzung von Mischgebieten und Grünflächen im Umfeld des Plangebietes. Die Festsetzungen entsprechen der Realnutzung.

Östlich des Plangebietes gilt der Bebauungsplan Nr. 79, der in dem den Plangebiet am nächsten gelegenen Abschnitt Mischgebiete festsetzt. Hier ist überwiegend eine Wohnnutzung vorhanden. Im Südosten gilt der B-Plan Nr. 79, 2. Änderung mit Sondergebieten für Stellplätze und großflächigen Einzelhandel. Hier befinden sich die Ausstellungsflächen und Stellplätze eines Einzelhandels für die Gartenausstattung.

Für die Flächen nordwestlich und westlich des Plangebietes gibt es keinen Bebauungsplan. Diese Flächen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Apen als gewerbliche Baufläche dargestellt. Real sind hier gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzungen vorhanden, wobei sich die gewerblichen Nutzungen erst in einem Abstand von 150 m befinden. Zudem ist in ca. 450 m Abstand eine Kläranlage vorhanden. Für die südöstlich angrenzenden Flächen mit dem Hafenbecken und angrenzender Parkanlage gibt es ebenfalls keinen Bebauungsplan. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Apen sind die Flächen als Wasserfläche und Grünfläche dargestellt. Im Südwesten sind landwirtschaftliche Flächen vorhanden, die zu einem Naturschutzgebiet gehören und auch im rechtswirksamen Flächennutzungsplan so dargestellt sind. Einen B-Plan gibt es hier nicht.

Die Umgebung des Plangebietes ist damit wie folgt geprägt:

- im Norden und Nordwesten durch die Flächen der Bahnanlagen, gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzungen,
- im Nordosten und Osten durch Mischgebietsflächen,
- im Westen durch gewerblichen Nutzungen, Wohnen und die Kläranlage im weiteren Umfeld,
- im Südosten durch Wasser- und Grünflächen,
- im Süden durch Sondergebiete mit gewerblichem Einzelhandel,
- und im Südwesten durch landwirtschaftliche Flächen.

Die Flächen am Hafenbecken (Plangebiet) sind derzeit ohne städtebauliche Funktion. Unter Berücksichtigung des sparsamen Umgang mit dem Grund und Boden (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB der), wonach durch Maßnahmen der Innenentwicklung, wie die hier zutreffende Wiedernutzbarmachung von Flächen, der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen entgegenzuwirken ist, soll daher einen der Ortseingangsfunktion entsprechend hochwertige Nachnutzung entstehen. Der Vorhabenträger hat ein Konzept für ein Mehrfamilienhaus mit 26 kleinen Wohnungen, 4 großen Wohnungen und 2 gewerblichen Einheiten (Büros) an diesem Standort vorgelegt und die Bauleitplanung beantragt.

Gemäß § 12 Abs. 2, Satz 1, BauGB hat die Gemeinde auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßen Ermessen zu entscheiden.

Mit der vorliegenden Planung soll am Standort eine Nachnutzung entstehen, welches dem Bedarf nach Wohnraum und kleinen Gewerbeeinheiten in der Gemeinde nachkommt und den westlichen Ortseingang aufwertet. Die betreffende Fläche wurde ursprünglich ausschließlich gewerblich durch die Raiffeisenwarengenossenschaft genutzt und ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Apen entsprechend als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Von den Umgebungsstrukturen her könnte die Fläche auch wieder nur gewerblich nachgenutzt werden, die Gemeinde legt jedoch ein hohes Gewicht auf die Schaffung von ortszentralem Wohnraum und kleinteiligem Gewerbe. Das Plangebiet liegt nur 400 m vom zentralen Versorgungsbereich mit Rathaus, Einkaufsmöglichkeiten und Marktplatz entfernt, so dass eine fußläufige Erreichbarkeit der Versorgungsstruktur gegeben ist. Grundschule, Sporthalle und Kindergarten befinden sich in direkten Anschluss an den zentralen Versorgungsbereich und sind ebenfalls gut erreichbar. Der zentrale ÖPNV-Anschluss liegt nur ca. 200 m entfernt am Viehmarktplatz. Nach dem ÖPNV-orientierten Siedlungsentwicklungskonzept 2011 des Landkreises Ammerland liegt das Plangebiet im 500m fußläufigen Radius zur Ortsmitte und ist daher potentiell für eine Siedlungsentwicklung geeignet. Das Plangebiet ist durch die Lage und Nähe zur Landesstraße und zwei Kreisstraßen gut an das Grundzentrum Augustfehn, an das Mittelzentrum Westerstede, an die übrigen Ortsteile der Gemeinde sowie an die Autobahnanschlussstellen Apen-Remels und Westerstede-West angebunden.

Im Plangebiet soll Wohnraum geschaffen werden, um dem anhaltenden Wohnraumbedarf in der Gemeinde Rechnung zu tragen. Vor dem Hintergrund der Herausforderungen, die sich aus dem demographischen Wandel und dem starken Zuzug für den Landkreis Ammerland ergeben, wurde 2019 ein Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis erarbeitet. Aus dem Konzept geht hervor, dass die Gemeinde Apen ein überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum von 9,1 % zwischen 2011 und 2017 verzeichnete. Bis 2025 soll laut Wohnungsmarktprognose die Einwohnerzahl um weitere 3,1 % steigen. Aus der Prognose der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung ergibt sich in der Gemeinde Apen ein Neubaubedarf von 630 Wohnungen. Dabei steigt insbesondere die Nachfrage nach kleineren Wohneinheiten für 1- und 2-Personenhaushalte. Aufgrund des dringenden Wohnbedarfs im Grundzentrum Apen und der Standortvorteile besteht ein gewichtiges städtebauliches Interesse an der Schaffung von Wohnraum in Plangebiet, auch wenn die umgebenden Strukturen teilweise gewerblich geprägt und durch Verkehrslärm vorbelastet sind. Im Änderungsbereich sollen überwiegend kleineren Wohnungen entstehen und die im Wohnraumversorgungskonzept beschriebene Nachfragestruktur berücksichtigen. Die Gemeinde hat daher ein berechtigtes Interesse an den kleinen Wohnungen, wie es der Vorhaben- und Erschließungsplan vorsieht. Das geplante Angebot an Wohnungen entspricht den anstehenden Bedarfen und berücksichtigt damit die im Wohnraumversorgungskonzept beschriebene Nachfragestruktur. Gleichzeitig soll das Vorhaben in einem verträglichem Maße gewerbliche Ansiedlungen ermöglichen. Daher werden hier 2 Einheiten vorgesehen, wo sich Büros, Dienstleister, Praxen, Läden oder gastronomischen Einheiten ansiedeln können, welche die Wohnnutzung nicht stören. Diese können zur Quartiersversorgung beitragen und Arbeitsplätze in Ortskernnähe sichern. Durch die Mischnutzung an diesen Standort kann die Ausnutzung und der Erhalt vorhandener Infrastruktur wie ÖPNV und soziale Einrichtungen (Schule, Kindergärten etc.) gesichert und der Ortskern mit Versorgungsfunktion gestärkt werden. Die Umgebung des Standortes ist durch eine vielfältige Nutzungsstruktur geprägt, in die sich das Vorhaben einfügt. Der Standort ist damit für eine Mischnutzung grundsätzlich geeignet.

Durch die Lage des Plangebietes in einer Gemengelage ergeben sich besondere Anforderungen an den Immissionsschutz. Wie in den o.g. Ausführungen zur städtebaulichen Begründung beschrieben, sind in der Umgebung des Plangebietes unterschiedliche Nutzungen vorhanden. Emissionsträchtig sind einerseits die gewerblichen Nutzungen, die Verkehrswege und die Kläranlagen. Bezüglich möglicher Auswirkungen durch Geruchsimmissionen der Kläranlage wurde eine geruchstechnische Untersuchung durchgeführt. Demnach werden die zulässigen Richtwerte für Mischgebiete deutlich unterschritten.

Bezüglich gewerblicher Geräuschemissionen ist das bauleitplanerisch erfasste südlich gelegene Möbelhaus relevant. Das Lärmschutzgutachten hat ergeben, dass im Plangebiet die zulässigen Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm im Tag- und Nachtzeitraum eingehalten werden. Die gewerblichen Nutzungen an der Hauptstraße und die Außenanlagen des Gartenausstatters wurden aufgrund der größeren Entfernung im Lärmschutzgutachten nicht betrachtet.

Bezüglich Verkehrslärm sind die umliegenden Straßen und die nördlich gelegene Bahnlinie relevant. Nach den Ergebnissen des Lärmschutzgutachtens werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Mischgebiet im gesamten Plangebiet tags und nachts deutlich überschritten. In der vorliegenden Planung wird dies durch die Bauweise bzw. Anordnung der Gebäudezeilen berücksichtigt. Die Gebäude sollen so errichtet werden, dass sie als Gebäuderiegel abschirmende Wirkungen haben. An die gleichzeitig durch Straßenlärm und Schienenlärm belastete Hauptstraße sollen nur die erforderlichen Stellplätze angrenzen. Ein Abrücken der schutzwürdigen Bebauung bis zur Einhaltung der Orientierungswerte ist nicht möglich, da diese im gesamten Plangebiet nicht eingehalten werden. Aus den o.g. Gründen besteht ein gewichtiges städtebauliches Interesse an der Sicherung einer Mischnutzung in Plangebiet, auch wenn die umgebenden Strukturen teilweise gewerblich geprägt und durch Verkehrslärm vorbelastet sind. Dem Vorsorgegrundsatz wird insoweit Rechnung getragen, dass aktive und passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen und in der verbindlichen Bauleitplanung gesichert werden. Mit den vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen können die Überschreitungen der Orientierungswerte kompensiert werden. Dieses sind Lärmschutzwände an der südwestlichen Grundstücksgrenze und in Teilen der Außenwohnbereiche, die Ausführung von schallgedämmten Außenfassaden und die Einrichtung von schallgedämmten Lüftungen in Schlafräumen. Mit den vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen können die Überschreitungen der Orientierungswerte kompensiert werden. Im Detail wird auf die nachfolgenden Ausführungen verwiesen. Mit den umfassenden Maßnahmen zum Lärmschutz, die Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und im Vorhaben- und Erschließungsplan detailliert festgelegt werden können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen werden.

Die vorliegende Planung entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Die Nachnutzung dieses Standortes steht auch im Einklang mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB und dem dort vorgeschriebenen sparsamen Umgang mit dem Grund und Boden, wonach durch Maßnahmen der Innenentwicklung, wie die hier zutreffende Wiedernutzbarmachung von Flächen, der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen entgegenzuwirken ist. Zudem hat die Gemeinde ein gewichtiges städtebauliches Interesse an einer Nachnutzung der brachliegenden Fläche, um städtebauliche Missstände zu vermeiden und eine Aufwertung des westlichen Ortseingangs zu erzielen. Nach Prüfung des Antrags und der städtebaulichen Erfordernis hat der Rat der Gemeinde über den Antrag des Vorhabenträgers nach pflichtgemäßem Ermessen gemäß § 12 Abs. 2 BauGB daher entschieden, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 aufzustellen.

Ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan ist das geeignete Planungsinstrument, da die städtebauliche Entwicklung auf das konkrete Vorhaben festgeschrieben wird. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan bietet durch den Vorhaben-Durchführungsvertrag die Möglichkeit, Maßnahmen und Regelungen, die speziell auf das Vorhaben zugeschnitten sind, differenziert festzuschreiben. Der Vorhabenträger wird aufgrund des Durchführungsvertrages die Verpflichtung übernehmen, auf der Grundlage des von ihm vorgelegten und mit der Gemeinde abgestimmten und in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommenen Konzeptes das Vorhaben auf eigene Kosten in einer bestimmten Frist zu verwirklichen. So kann insbesondere gewährleistet werden, dass den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen, die das Plangebiet mit sich bringt, ausreichend Rechnung getragen werden kann. Der Vorhabenträger übernimmt ferner die Erschließungs- und Planungskosten.

In einem Parallelverfahren soll die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes 2017 durchgeführt werden, in der die gewerbliche Baufläche in eine gemischte Baufläche umgewandelt werden soll.

3 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Gemeinde Apen hat die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beteiligt und diese frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung, unterrichtet. Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Nach Auswertung der Ergebnisse erfolgt die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Die öffentliche Auslegung wird derzeit wegen eines Verfahrensfehlers wiederholt.

3.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung

Von privater Seite sind keine Stellungnahmen eingegangen. Von den Fachbehörden sind Anregungen und Hinweise eingegangen, die wie folgt berücksichtigt werden.

<u>Landkreis Ammerland</u>

Die Anregungen zur städtebaulichen Rechtfertigung werden berücksichtigt. Die **städtebauliche Begründung** wurde in Kapitel 1 ergänzt. Als Ergebnis der Abwägung wird die städtebauliche Zielsetzung geändert und ein Mischgebiet festgesetzt. Die Wohnanlage wird um gewerbliche Einheiten ergänzt.

Der Hinweis zu den **Belangen des Umweltschutzes** wird berücksichtigt. Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) sind vollumfänglich im Umweltbericht – Teil II der Begründung behandelt worden. Sie stehen im Einklang mit der vorliegenden Planung.

Zur den umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt wird der Umweltbericht unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Lärmuntersuchung ergänzt.

Die **Anregungen aus naturschutzfachlicher Sicht** wurden durch eine Artenschutzkontrolle berücksichtigt. Die Begründung wurde um die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchung ergänzt.

Die Hinweise zur Uferkante werden berücksichtigt. Hierzu wurde die Abwägung ergänzt.

Die Hinweise zu den vorhandenen Bäumen an der Hauptstraße werden berücksichtigt. Um den Schutz der entlang der Hauptstraße bestehenden Bäume gewährleisten zu können, wird die Festsetzung, mind. einen einheimischen und standortgerechten Baum pro angefangener 5 Stellplätze zu pflanzen, aus der Planung herausgenommen. Stattdessen wird die Festsetzung der Bäume auf das Grundstück bezogen.

Die Anregungen des Landkreises zum **Trennungsgrundsatz** wurden durch die Mischnutzung berücksichtigt.

Die Anregungen und Hinweise zum **Immissionsschutz** wurden wie folgt berücksichtigt:

Der Hinweis, dass das Plangebiet sehr stark durch Verkehrslärm betroffen ist, wird zur Kenntnis genommen. In Kenntnis dieser starken Vorbelastung hat die Gemeinde Apen die Entscheidung getroffen, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, um den Lärmschutz objektbezogen zu regeln. Zudem ermöglicht der vorhabenbezogene Bebauungsplan über den Durchführungsvertrag eine weitergehende Regelung des Lärmschutzes. So kann z.B. festgelegt werden, dass die Umsetzung des Vorhaben nur mit den geplanten aktiven Schallschutzmaßnahmen zulässig ist. Die abschirmende Wirkung des Baukörpers kann in diesem Zusammenhang berücksichtigt werden.

Der Hinweis des Landkreises hinsichtlich der Verkehrsdaten wird beachtet. Das Lärmschutzgutachten wurde überarbeitet und die aktuellen Verkehrsdaten sowie die Lichtsignalanlage im Kreuzungsbereich berücksichtigt. Im Gutachten mit Stand vom 17.12.2020 ergeben sich im Vergleich zum Gutachten von 2019 höhere Überschreitungen der Orientierungswerte für Verkehrslärm von 55/45 dB(A) und geänderte Festsetzungen zum Lärmschutz. Die Festsetzungen zum Lärmschutz und die Abwägung wurden entsprechend ergänzt und überarbeitet.

Der Hinweis zur **Kläranlage** wird beachtet. Durch ein Geruchsgutachten wurde der Nachweis erbracht, dass durch die heranrückenden Bebauung mit Wohnen und Gewerbe keine Konfliktsituation herbeigerufen wird.

Die Hinweise zur Planzeichnung werden berücksichtigt, es erfolgt eine Ergänzung um den Vermerk als Risikogebiet im Sinne des § 73 Absatz 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und um die Richtfunkstrecke ergänzt. Die **Fernwasserleitung** soll nach Abstimmung mit dem OOVW verlegt werden. Die textlichen Festsetzungen wurden dahingehend ergänzt, dass Vorhaben nur im Zusammenhang mit dem Vorhabendurchführungsvertrag zulässig sind.

Das Kapitel 5.2 wird um Aussagen zum Sicherstellungsauftrag gemäß § 77 i Abs. 7 des Telekommunikationsgesetzes (TKG) ergänzt.

Die redaktionellen Hinweise zu den Plangrundlagen werden beachtet.

Die Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird beachtet.

Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr

Grundsätzliche Bedenken bestehen nicht, wenn eine Abstimmung zur Lärmschutzwand und zu den Sichtfeldern erfolgt Die Anregungen und Hinweise werden berücksichtigt, hierzu wurde die Abwägung ergänzt.

Der Hinweis zur Vorbelastung und Freihaltung von Ansprüchen auf Immissionsschutz durch die Landesbehörde wird beachtet, die Planunterlagen werden ergänzt. Zum Verkehrslärm wurde auf der Grundlage des überarbeiteten Schallgutachtens eine umfangreiche Abwägung durchgeführt. Zum aktivem Schallschutz werden neben der straßenbegleitenden Lärmschutzwand auch Lärmschutzwände an den Außenwohnbereichen vorgesehen. Weiterhin erfolgt passiver Schallschutz an den Außenwänden und an Fenstern von Schlafräumen.

Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen

Der Hinweis zur ÖPN-Versorgung wird beachtet, die Begründung wird ergänzt.

Deutsche Bahn AG DB Immobilien

Aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen sind Auflagen, Bedingungen und Hinweise zum Schutz des Eisenbahnbetriebs zu beachten. Hierzu wurde ein gesondertes Kapitel aufgenommen.

Wasser- und Bodenverband/Ammerländer Wasseracht

Die Anregungen wurden berücksichtigt. Es wurde ein Entwässerungskonzept erstellt. Dieses ist im Kapitel Belange der Wasserwirtschaft aufgeführt und liegt als Anlage dieser Begründung bei. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über einen Stauraumkanal.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

Grundsätzlich wird die hier angestrebte Nutzung von bereits bebauten Strukturen und die Nachnutzung von Leerstand begrüßt. Diese kann einen wesentlichen Beitrag zur Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme als Bestandteil der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie leisten. Die Hinweise zum Bodenschutz werden in die Abwägung aufgenommen.

LGLN Kampfmittelbeseitigungsdienst

Die Hinweise zur Aus- und Durchführung möglicher Gefahrenerforschung werden zur Kenntnis genommen. Eine Luftbildauswertung wird nicht durchgeführt, da es sich um ein bereits bebautes Grundstück handelt. In der Planzeichnung wird ein Hinweis zur Kampfmittelbeseitigung aufgenommen.

Deutsche Telekom Technik GmbH

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

Vodafone Kabel Deutschland GmbH

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

EWE Netz GmbH

Die Hinweise zu den Versorgungsanlagen und zur Versorgung des Plangebietes werden zur Kenntnis genommen.

OOWV

Die allgemeinen Hinweise zur Versorgung, zur Trinkwasserversorgung und zur Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung beachtet. Zu den Leitungen im Plangebiet erfolgt eine Ergänzung im Kapitel Ver- und Entsorgung.

Sportfischer-Verein Apen e.V.

Der Verein hat Anregungen und Hinweise bezüglich der Uferkante des Hafenbeckens und zur Ausübung des Angelns. Die Anregungen wurden überwiegend berücksichtigt. Die Abwägung wurde hierzu ergänzt.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

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

3.2.1 Belange der Raumordnung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 14 soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Mischnutzung im Ortsteil Apen schaffen. Das Plangebiet liegt in einer Gemengelage aus gewerblichen Bauflächen, gemischten Bauflächen, Sonderbauflächen, Grün- und Wasserflächen sowie mehrerer bedeutsamer Verkehrsachsen, schließt sich aber in seiner Nutzung an den nördlich liegenden Ortskern des Ortsteiles Apen an. Mit der Festlegung eines Mischnutzung im Anschluss an den Ortskern entspricht die Planung den Aussagen des LROP und RROP, wonach die Siedlungsentwicklung der Gemeinden vorrangig auf die zentralörtlichen Standorte zu konzentrieren ist. Mit der vorliegenden Planung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung eines neuen Mischgebietes in Zentrumsnähe geschaffen. Damit entspricht die Planung auch einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, wonach eine flächensparende Entwicklung unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung anzustreben ist.

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).

Die vorliegende Planung trägt als Maßnahme der Innenentwicklung zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs bei. Das Vorhaben soll auf einer brach liegenden Fläche im Siedlungsbereich umgesetzt werden. Dadurch werden keine neuen, zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen. Infrastrukturfolgekosten werden minimiert, da das Plangebiet bereits verkehrlich erschlossen ist.

Die Flächen werden zudem nicht nur für die Wohnnutzung verfügbar gemacht, sondern es erfolgt auch eine Qualifizierung und Nutzbarmachung des Freiraumes im Sinne einer „doppelten Innenentwicklung“.

Die Gemeinde Apen sieht mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Ziele und Grundsätze der Raumordnung berücksichtigt.

3.2.2 Belange der verkehrlichen Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt durch die Anbindung an die Landesstraße L 821/ Hauptstraße und der Kreisstraße K336/ Ammerlandstraße. Die L 821 führt in Richtung Norden in den Ortskern von Apen und in Richtung Westen nach Augustfehn. In Richtung Osten mündet die L 821 in die K 336 (Ammerlandstraße) und führt nach Ocholt.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt durch zwei Zufahrten abgehend von der Landesstraße. Zum Schutz der Straßenbäume an der L 821 sollen die vorhandenen Zufahrten von der L 821 auch künftig genutzt werden, um den vorhandenen Baumbestand an der L 821 zu schonen.

Im Zuge der baulichen Umsetzung sind die DIN 18920 und die RAS LP- 4 zu beachten. Der Stellplatz an der L 821 ist mit einem Zaun oder einer Hecke abzugrenzen.

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb der Bauverbotszone. Grundsätzliche Bedenken gegen die Errichtung einer 3 m hohen Lärmschutzwand innerhalb der Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStrG der K 336 bestehen nicht. Die Lage und Ausführung der Lärmschutzwand werden mit der Landesbehörde abgestimmt. Die Sichtdreiecke wurden mit der Landesbehörde abgestimmt und in die Planzeichnung eingetragen.

Beeinträchtigungen des Verkehrs auf der K 336 während der Bauarbeiten sind zu vermeiden.

Neben den Festsetzungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden ergänzende Regelungen in den Vorhabendurchführungsvertrag aufgenommen.

ÖPNV-Versorgung

Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestelle „Apen, Markt“, die in fußläufiger Entfernung (unter 1.000 m) erreichbar ist. Die Haltestelle wird von den Linien 356, 361, 362, 363, 364. 366 und N31 bedient. Die Linien 356, 361, 362, 363, 364 sind dabei auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet.

Die Buslinien enthalten folgende Verbindungen.

- 356 (über Barßel, Ocholt und Rostrup),
- 361 (über Augustfehn),
- 362 (über Nordloh, Godensholt und Augustfehn),
- 363 (über Aperberg, Nordloh, Tange),
- 364 (über Vreschen-Bokel und Augustfehn),
- 366 (über Augustfehn und Westerstede),
- N31 (Nachtbus über Tange, Wiefelstede, Rastede und Oldenburg).

Damit ist das Plangebiet gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

3.2.3 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

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

Die Umgebung des vorliegenden Plangebietes ist durch eine vielfältige Nutzungsstruktur geprägt, sodass die Entwicklung von gemischten Bauflächen in einer Gemengelage stattfinden soll. Das Plangebiet befindet sich jedoch in unmittelbarer Nähe zum Versorgungskern der Gemeinde Apen, weist eine gute Anbindung an das Verkehrsnetz auf und ist bereits über zwei Zufahrten zugänglich.

3.2.3.1 Verkehrslärm

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

Auf das Plangebiet wirken Lärmemissionen durch die anliegende Kreis- und Landesstraße, durch den Schienenlärm durch die Bahn sowie gewerbliche Nutzungen ein. Im Auftrag der Gemeinde Apen wurde ein schalltechnisches Gutachten[2] (itap 2021) erarbeitet, welches die Geräuschbelastung im Tag- und Nachtzeitraum berechnet, die auf das Plangebiet einwirkt.

Aus der DIN 18005 ergeben sich Orientierungswerte, die für die Beurteilung des Schutzanspruches der Baugebiete herangezogen werden. Orientierungswerte gemäß DIN 18005 sind keine verbindlichen Grenzwerte. Sie sollen aber als Anhaltswerte zur Bestimmung der zumutbaren Lärmbelastung an der vorhandenen und geplanten Bebauung herangezogen werden. Tagsüber (6:00-22:00 Uhr) liegt der Orientierungswert für Mischgebiete bei 60 dB(A) und nachts (22:00-6:00 Uhr) bei 50 dB(A).

Zur Beurteilung der Geräuschbelastung wurde ein flächenhaftes Immissionsraster („Lärmkarten“) erstellt. Aus dem Gutachten ergeben sich die nachfolgend dargestellten Ergebnisse.

An den am stärksten belasteten Fassaden ergeben sich ohne aktiven Schallschutz Überschreitungen von:
EG – bis zu 4/8 dB tags/nachts
1.OG – bis zu 5/9 dB tags/nachts
2.OG – bis zu 6/10 dB tags/nachts

Für die Außenwohnbereiche ergeben sich ohne aktiven Schallschutz folgende Überschreitungen:
EG – bis zu 4 dB tags
1.OG – bis zu 6 dB tags
2.OG – bis zu 2 dB tags

Im Dachgeschoss ist nur der östliche Baukörper zu betrachten, da im westlichen Baukörper keine Außenwohnbereiche vorgesehen sind.

---

[2] itap: Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 14 „Apen, Gelände am Hafenbecken“ der Gemeinde Apen. Projekt Nr.:3435-19-a-cb. Oldenburg vom April 2021

Die Gemeinde Apen nimmt die Überschreitungen zugunsten der Siedlungsentwicklung Kauf und wird durch folgende Festsetzungen von aktiven und passiven Schallschutz dafür sorgen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden können.

Als **aktive Schallschutzmaßnahme** ist die Errichtung einer 55 m langen und 3 m hohen geschlossenen Lärmschutzwand parallel zur Ammerlandstraße K 336 geplant. Die Lärmschutzwandsoll materialunabhängig eine flächenbezogene Masse von 20 kg/m² aufweisen, um einen ausreichenden Schutz gegenüber dem Straßenverkehrslärm aufzuweisen. Die Wandflächen der abschirmenden Wände müssen vom Boden aus bis zur Abschirmhöhe geschlossen sein. Öffnungen und Undichtigkeiten in der Wandkonstruktion können die Abschirmwirkung negativ beeinflussen. Durch die Schallschutzwand reduzieren sich die Überschreitungen im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss um ca. 1 dB tagsüber. Eine höhere und längere Wand würde zwar zu einer besseren Abschirmung führen, dieses ist jedoch aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation, die den Ortseingang zum Grundzentrum und Verwaltungssitz Apen darstellt, nicht gewollt. Die Lärmschutzmaßnahme soll daher nur ca. eine Geschossebene abdecken, um den Blick auf das gestalterisch anspruchsvolle Quartier im Eingang zum Ortskern zu sichern. Die geplante Lärmschutzwand wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB als Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der Lärmschutzwand stellt sich die Überschreitung der Orientierungswerte wie folgt dar:

EG – bis zu 3/8 dB tags/nachts
1.OG – bis zu 4/9 dB tags/nachts
2.OG – bis zu 6/10 dB tags/nachts

Somit werden tagsüber Beurteilungspegel von bis zu 66 dB(A) erreicht. In der Nachtzeit werden Beurteilungspegel bis zu 60 dB erreicht.

Erdgeschoss
Von den höchsten Überschreitungen bis zu 3 dB tagsüber sind nur äußerste Wohnung im Nordwesten des westlichen Gebäuderiegels und die Büronutzung im Nordosten des östlichen Gebäuderiegels betroffen. Alle anderen Wohnungen halten die Orientierungswerte ein.

Nachts sind die Überschreitungen stärker. Hier sind die stärksten Überschreitungen mit bis zu 8 dB an der nördlichen Fassadenseite des östlichen Gebäuderiegels (östlicher Abschnitt, betroffen sind Schlafräume und die Büronutzung). An den Südost- und Südwestseiten werden die Orientierungswerte überwiegend eingehalten. Die übrigen Fassadenseiten haben Überschreitungen bis zu 5 dB.

1. Obergeschoss
Hier sind von den höchsten Überschreitungen bis zu 4 dB tagsüber die zwei äußersten Wohnungen im Nordwesten des westlichen Gebäuderiegels (mit Küchen) und die vier östlichen Wohnungen des östlichen Gebäuderiegels (mit Schlafräumen) betroffen, jeweils die nach Norden ausgerichtete Fassadenseite. Alle anderen Wohnungen halten die Orientierungswerte ein.

Nachts sind die stärksten Überschreitungen mit bis zu 9 dB an der nördlichen Fassadenseite des östlichen Gebäuderiegels (Richtung Osten 5 Wohnungen, Schlafräume) und den zwei äußersten Wohnungen am westlichen Gebäuderiegel (Küchen und Wohnräume). An den Südostfassaden des östlichen Gebäuderiegels werden die Orientierungswerte eingehalten. Die übrigen Fassadenseiten haben Überschreitungen bis zu 5 dB.

2. Obergeschoss

Von den höchsten Überschreitungen bis zu 10 dB tagsüber sind alle Wohnungen betroffen, jedoch der östliche Gebäuderiegel überwiegend auf der Nord- und Ostseite mit Schlafräumen und einem Wohnraum. Die Mehrzahl der Wohnräume im östlichen Gebäuderiegel hat Überschreitungen unter 5 dB.

Die nächtliche Überschreitung um bis zu 10 dB betrifft alle Wohnungen, insbesondere auf der Nord- und Ostseite des östlichen Gebäuderiegels, betroffen sind überwiegend Schlafräume. Beim westlichen Gebäuderiegel sind die Nord- und Westseite betroffen. Hier sind überwiegend Kinderzimmer angeordnet.

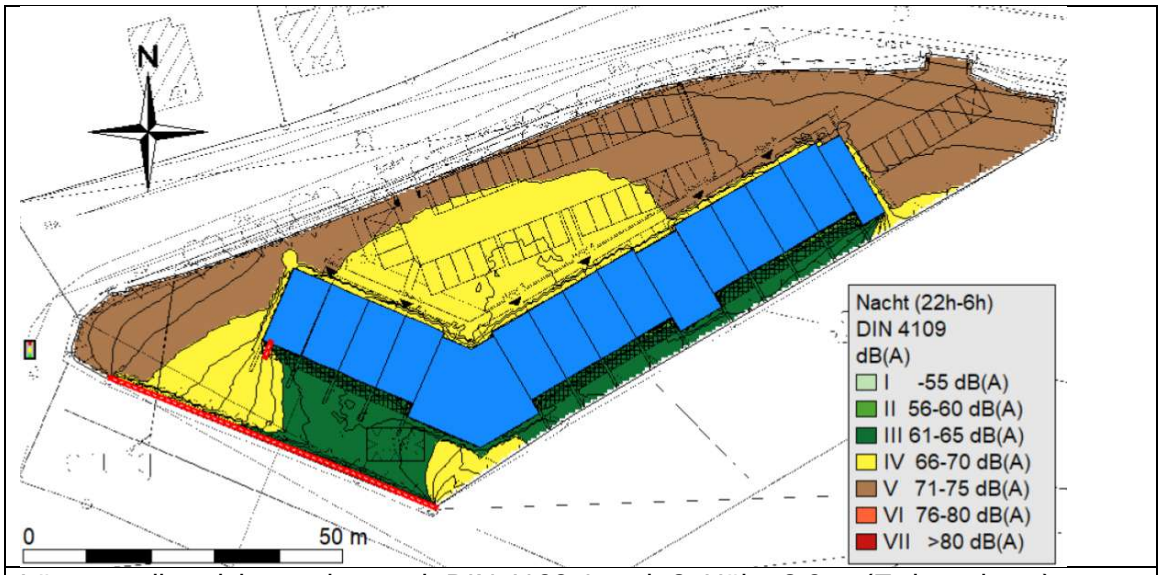
Die Lärmschutzwand hat mit der Reduzierung um 1 dB Überschreitung nur einen geringen Einfluss auf die Überschreitungen an den am stärksten belasteten Fassaden der beiden Gebäuderiegel. Diese sind maßgebliche von dem Bahnlärm betroffen. Aus dem Grund sind die Überschreitungen durch **passive Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen** der schutzbedürftigen Aufenthaltsträume (z.B. Wohn- und Schlafräume) entsprechend den Lärmpegelbereichen der DIN 4109 auszugleichen.

Beträgt die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag und Nacht weniger als 10 dB(A), so ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel zum Schutz des Nachtschlafes aus einem 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel für die Nacht und einem Zuschlag von 10 dB(A). Dieses trifft im vorliegenden Fall zu. Daher werden in allen Geschossen werden Lärmpegelbereiche zwischen III und V erreicht, die sich wie folgt verteilen:

Erdgeschoss

Der Lärmpegelbereich V ist nur am östlichen Punkt des östlichen Gebäuderiegels festzustellen, wo nur keine schutzwürdige Nutzung, sondern Abstell- und Technikräume geplant ist. Der Lärmpegelbereich IV betrifft die Fassaden in Richtung Norden und Osten. Hier sind – mit Ausnahme eines Verbindungsbaus für Abstell- und Technikräume zwischen den westlichen und östlichen Gebäuderiegel – schutzwürdige Schlafräume und Büroräume geplant, so dass erhöhte Anforderungen an den Schallschutz bestehen.

Auf den in Richtung Südwesten und Südosten ausgerichteten Fassaden, wo die Wohnräume und Außenwohnbereiche angeordnet sind, sind mit Ausnahme der im äußersten Westen gelegenen Wohnung des westlichen Gebäuderiegels Maßnahmen entsprechend den Lärmpegelbereichen III erforderlich; die Anforderungen sind somit geringer als an den übrigen Fassadenseiten, erfordern jedoch immer noch eine höheren Schallschutz, als es alleine durch die Anforderungen an den Wärmeschutz abgedeckt würde.

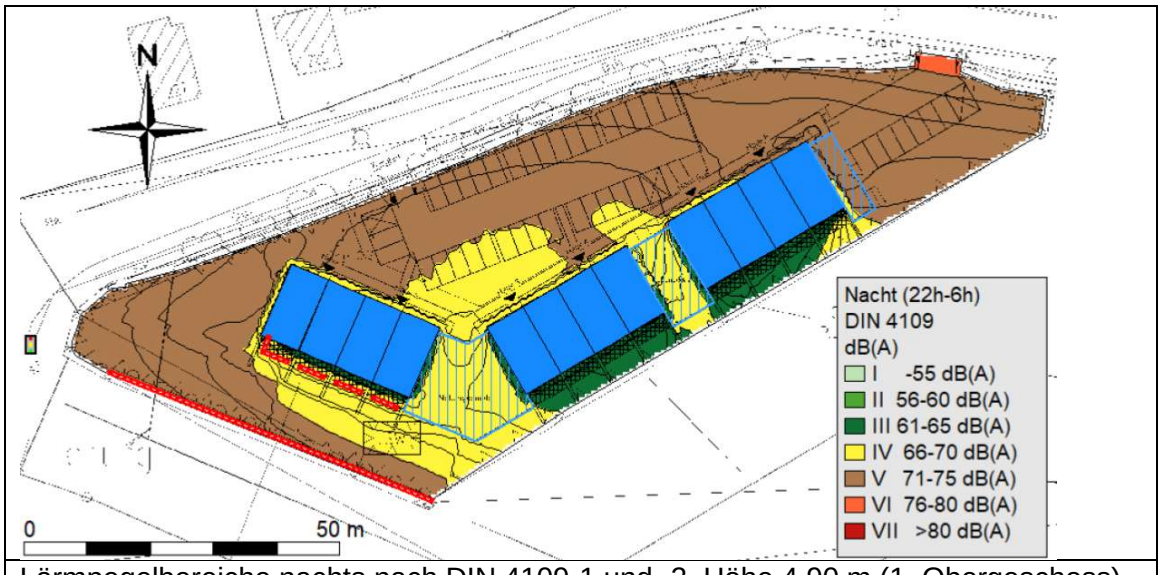


Lärmpegelbereiche nachts nach DIN 4109-1 und -2, Höhe 2,0 m (Erdgeschoss)

1. Obergeschoss

Auf dieser Geschossebene sind im Osten des östlichen Gebäuderiegels zwei Wohnungen vom Lärmpegelbereich V mit hohen Anspruch an den Schallschutz betroffen. Die in Richtung Südosten ausgerichteten Fassaden mit Wohnräumen und Außenwohnbereichen erfordern Maßnahmen entsprechen dem Lärmpegelbereich III mit etwas geringeren Anspruch an den Schallschutz. Die übrigen Fassaden mit Schlafräumen sind dem Lärmpegelbereich IV mit höheren Anforderungen an den Schallschutz zuzuordnen.

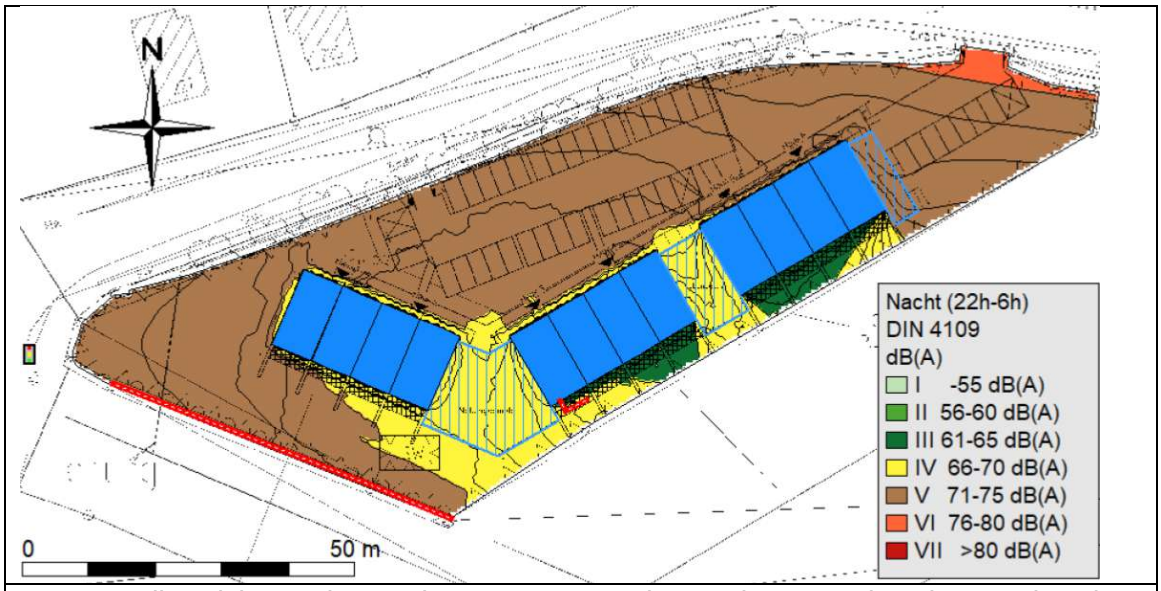
Der Lärmpegelbereich IV erfasst den westlichen Gebäuderiegel komplett und erfordert ebenfalls einen höheren Schallschutz. Hier sind jedoch auf der Nordostseite nur Küchen und Treppenhäuser geplant, da sich die Schlafräume im 2. OG befinden. Die Wohnräume und Außenwohnbereiche befinden sich auf der Südwestseite, wo zusätzlich ein aktiver Schallschutz geplant ist.



Lärmpegelbereiche nachts nach DIN 4109-1 und -2, Höhe 4,90 m (1. Obergeschoss)

2. Obergeschoss

Im östlichen Gebäuderiegels sind auf dieser Geschossebene vier Wohnungen vom Lärmpegelbereich V mit hohen Anspruch an den Schallschutz betroffen. Mit Ausnahme von zur Südostseite ausgerichteten Fassaden von 5 Wohnungen, die dem Lärmpegelbereich III mit geringeren Anforderungen an den Schallschutz zuzuordnen sind, sind für die übrigen Fassadenseiten erhöhte Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Lärmpegelbereich IV erforderlich. Dieses gilt auch für den westlichen Gebäuderiegel, wo Schlafzimmer und Kinderzimmer geplant sind.



Lärmpegelbereiche nachts nach DIN 4109-1 und -2, Höhe 2,0 m (2. Obergeschoss)

Die **Lärmpegelbereiche** werden entsprechend zeichnerisch festgesetzt und die Planungsunterlagen überarbeitet. Da es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wurden die Lärmpegelbereiche nicht bei freier Schallausbreitung ermittelt, sondern unter Berücksichtigung der Riegelbebauung für die jeweilige Geschossebene. Daher wird für die Darstellung der Lärmpegelbereiche ein Beiplan in die Planzeichnung aufgenommen.

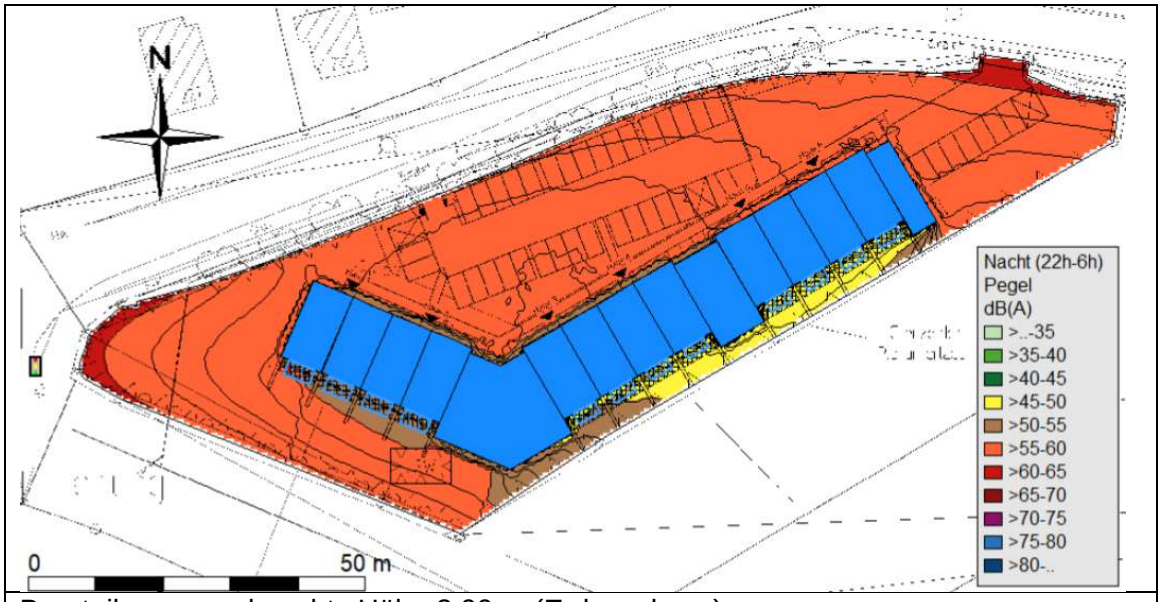
Im Plan selber wird die Abgrenzung für Vorkehrungen zum Lärmschutz konkretisiert. Es wird textlich festgesetzt, dass in den im Beiplan gekennzeichneten Lärmpegelbereichen III bis V sind für schutzbedürftigen Räumen (z.B. Wohn-, Schlafräume) die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R´W,ges) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten sind:

Lärmpegel-bereich	**„maßgeblicher Außenlärm-pegel“ dB(A)**	**Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ für Außenbauteile in dB**	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	**Büroräume**
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35
V	71 – 75	45	40

Mit den o.g. Maßnahmen zum passiven Schallschutz an den Fassaden kann der Lärmpegel soweit reduziert werden, dass in den schutzwürdigen Räumen ein gesundes Wohnen und Arbeiten möglich ist.

Darüber hinaus ist zum **Schutz zukünftiger Schlafräume** zur Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr ein Schalldruckpegel von < 30 dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten. Zukünftige Schlafräume in den einzelnen Geschosshöhen, an deren Wänden zur Nachtzeit Verkehrsgeräusche mit einem Pegel von über 45 dB(A) ermittelt wurden, sind daher mit schallgedämmten Lüftungssystemen so auszustatten, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminneren nicht überschritten wird. Das Erfordernis betrifft die Schlafräume in allen Geschossebenen, wie den nachfolgenden Abbildungen zu entnehmen ist.

Erdgeschoss

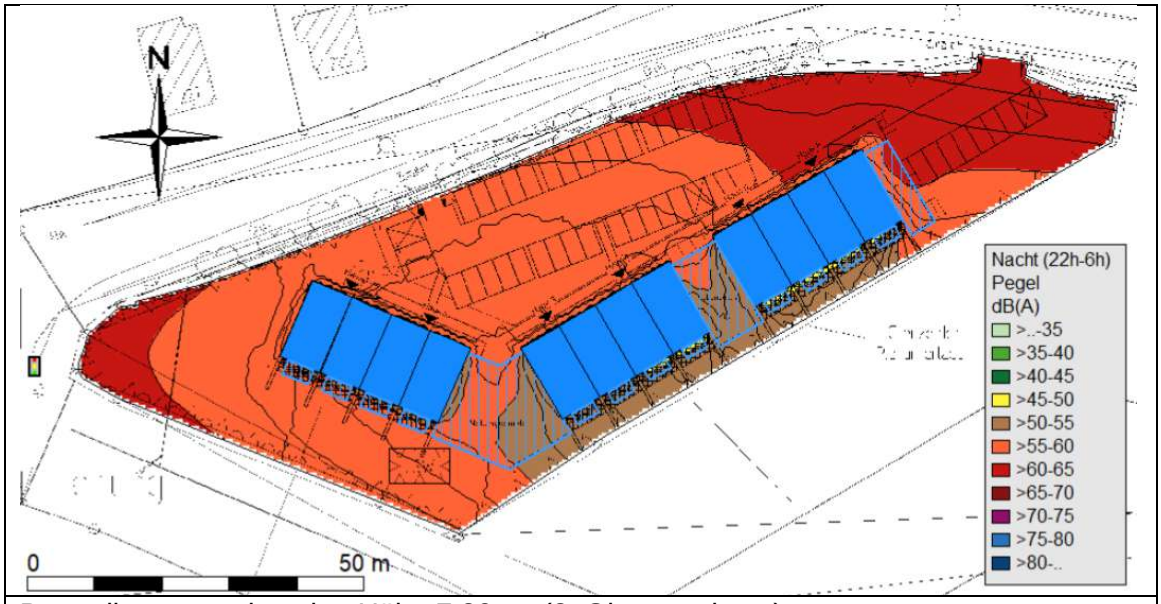


Beurteilungspegel nachts Höhe 2,00 m (Erdgeschoss)

1. Obergeschoss

Beurteilungspegel nachts Höhe 4,90 m (1. Obergeschoss)

2. Obergeschoss



Beurteilungspegel nachts Höhe 7,80 m (2. Obergeschoss)

Die Dimensionierung der erforderlichen Lüftungssysteme ist im Zuge der Genehmigungsplanung festzulegen und zu detaillieren.

Weitere aktive Schallschutzmaßnahmen sollen den ***Schutz der Außenwohnbereiche*** gewährleisten. Dabei gelten die Anforderungen an den Schallschutz anlog der o.g. Schallschutzwand. Folgende Maßnahmen sind geplant:

Erdgeschoss

westlicher Gebäuderiegel: Errichtung einer geschlossenen Lärmschutzwand mit einer Abschirmhöhe von mindestens 1,2 m an der der Hauptstraße (L 821) zugewandten Seite der am westlichsten gelegenen Terrasse.

östlicher Gebäuderiegel: keine Maßnahmen erforderlich

1. Obergeschoss

westlicher Gebäuderiegel: Errichtung einer geschlossenen Lärmschutzwand mit einer Abschirmhöhe von mindestens 1,6 m an der der Hauptstraße (L 821) zugewandten Seite des am westlichsten gelegenen Balkons. Zusätzlich ist die Errichtung von geschlossenen Lärmschutzwänden mit einer Abschirmhöhe von mindestens 1,3 m an den der Ammerlandstraße (K 336) zugewandten Seiten aller vier Balkone nötig.

östlicher Gebäuderiegel: keine Maßnahmen erforderlich.

2. Obergeschoss

westlicher Gebäuderiegel: keine Außenwohnbereiche, keine Maßnahmen erforderlich

östlicher Gebäuderiegel: Errichtung einer geschlossenen Lärmschutzwand mit einer Abschirmhöhe von mindestens 1,2 m an den der Ammerlandstraße (K 336) zugewandten Seiten des am südlichsten gelegenen Balkons.

Die Lärmschutzmaßnahmen stellen sicher, dass die Orientierungswerte an den Außenwohnbereichen eingehalten bzw. unterschritten werden.

Zusammenfassung/Abwägung der Gemeinde

In den o.g. Ausführungen wird deutlich, dass im gesamten Plangebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden. Die höchsten Überschreitungen sind in Richtung Norden und Nordwesten zu verzeichnen, also in Richtung Hauptstraße und dem Knotenpunkt Ammerlandstraße/Hauptstraße, Aperberger Straße. Die stärksten Überschreitungen sind dabei in der Nachtzeit festzustellen und betrifft die Schlafräume und ebenfalls zum Schlafen genutzte Kinderzimmer, da diese - mit Ausnahme des 1. OG im westlichen Gebäuderiegel – auf den von den nächtlichen Überschreitungen betroffenen Bereichen im Norden und Nordwesten angeordnet sind.

Die Gemeinde stellt die Abwägung ein, dass insbesondere in zentralen Lagen im Bereich der Ortsdurchfahrten die Orientierungswerte oft nicht eingehalten werden können und eine Vorbelastung aufgrund der Standortvorteile in Kauf zu nehmen ist. Das Plangebiet ist durch die Lage und Nähe zur Landesstraße und zwei Kreisstraßen gut an das Grundzentrum Augustfehn, an das Mittelzentrum Westerstede, an die übrigen Ortsteile der Gemeinde sowie an die Autobahnanschlussstellen Apen-Remels und Westerstede-West angebunden. Die Gemeinde Apen nimmt daher die Überschreitungen der Orientierungswerte zugunsten der Siedlungsentwicklung und der Wiedernutzbarmachung der brachliegenden Fläche in Kauf. Die Gemeinde räumt einer hochwertigen Nachnutzung durch einer Mischung aus Gewerbe und dringend benötigtem Wohnraum eine hohes Gewicht ein. Aufgrund des dringenden Wohnbedarfs - insbesondere nach kleinen Wohnungen und preiswertem Wohnraum – im Grundzentrum Apen und der Standortvorteile besteht neben der Ansiedlung von kleinteiligem Gewerbe, ein gewichtiges städtebauliches Interesse an der Schaffung von Wohnraum in Plangebiet.

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. Eine alternative Grundrissgestaltung durch Anordnung der Schlafräume auf der geringer belasteten Südseite kommt hier jedoch nicht in Frage, da in diesem Fall die Wohnräume und Außenwohnbereiche auf der unattraktiven Parkplatzseite angeordnet werden müssten. Ziel der Planung ist aber für das Wohnen der Bezug zum Wasser. Daher sollen die Wohnräume mit Außenwohnbereichen in Richtung Hafenbecken ausgerichtet werden sollen. Dieses gelingt insbesondere für östlichen Gebäuderiegel mit Ausrichtung nach Südosten, beim westlichen Gebäuderiegel mit Ausrichtung nach Südwesten ist zumindest ein seitlicher Blick möglich. Die in Richtung Süden gerichtete Seite stellt einerseits die von den topografischen Gegebenheiten attraktivere Lage dar und ist andererseits von der Besonnung besser geeignet. Eine weitere Alternative wäre die Grundrissgestaltung dahingehend, dass an den Nord- und Nordwestseiten nur nicht schutzwürdige Räume (z.B. Bäder, Küchen) angeordnet würden. Dieses würde die Grundrissgestaltung jedoch dahingehend verändern, dass die bisher geplante Wohnungsanzahl mit 28 kleinen Wohnungen (für 1-2 Personen) und 4 Wohnungen (für Familien) nicht in dem geplanten Umfang umgesetzt werden könnte. Das geplante Angebot an Wohnungen entspricht jedoch den anstehenden Bedarfen.

Im Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Ammerland (GEWOS im Jahre 2019) wurde festgestellt, das mit 75 % ein hoher Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern besteht und die Wohnungsstruktur von Neubauten der letzten Jahre geprägt ist von großen Wohneinheiten. Den geringsten Anteil an kleinen Wohnungen im Neubau weist die Gemeinde Apen mit 5 % auf. Ein geringer Anteil an kleinen Wohnungen kann laut Konzept langfristig zu Engpässen in diesem Segment führen, da durch die demografische Entwicklung von steigender Nachfrage durch die kleinen Haushalte ausgegangen werden kann. Die Gemeinde hat daher ein berechtigtes Interesse an den kleinen Wohnungen, wie es der Vorhaben- und Erschließungsplan vorsieht. Daher nimmt die Gemeinde die hohen Anforderungen an den Schallschutz für die nördlich gelegenen Schlafräume und Kinderzimmer in Kauf. In Richtung Südwesten und Südosten ist der Lärm durch die Eigenabschirmung der Gebäuderiegel geringer, sodass dort ein geringerer Anspruch an des Schutz der Außenfassaden erforderlich ist und die Anordnung von Außenwohnbereichen – unter Berücksichtigung von zusätzlichen aktiven Schallschutzmaßnahmen möglich ist.

Die Gemeinde Apen kommt in ihrer Abwägungsentscheidung daher zu dem Ergebnis, an diesem Standort neben nicht störendem Gewerbe auch die geplante Wohnbebauung zu realisieren und durch Festsetzung von baulichen und technische Vorkehrungen (entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) dafür zu sorgen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entstehen.

Laut der zuständigen Straßenbaubehörde ist die Errichtung der geplanten **Lärmschutzwand** innerhalb der Bauverbotszone möglich. Diese soll nach dem aktuellen Lärmschutzgutachten von Itap (April 2021) eine Höhe von 3 m und eine Länge von mindestens 55 m aufweisen. Damit wurde die Wand gegenüber dem Vorentwurf um 1 m verlängert. Eine Wand, die über die vorgesehene 3 m hohe und 55 m lange Wand hinausgeht, ist mit den Zielen der Gemeinde nicht vereinbar, um das Gelände nicht abzuschotten. Das geplante Vorhaben soll mit ihrer hochwertigen Gestaltung zum Ortsbild der Gemeinde beitragen. Die Ansicht des geplanten Neubauvorhabens soll den Standort am westlichen Ortseingang aufwerten und ein ansprechendes Eingangsbild herstellen. Auch die Lärmschutzwand soll ansprechend gestaltet werden und zu einem gepflegten Ortsbild beitragen. In den Vorhaben- und Erschließungsplan wird ein Vorschlag für die Lärmschutzwand aufgenommen.

Eine stärkere Trennung zwischen dem schutzwürdigen Vorhaben und den Lärmquellen ist aufgrund der geringen Größe und der Insellage nicht möglich. Auch die Außenwohnbereiche können aus diesen Gründen nicht weiter von den Lärmquellen abgerückt werden. Im östlichen Gebäuderiegel sind die Außenwohnbereiche jedoch auf der straßenabgewandten Seite angeordnet und durch den Baukörper von der Hauptstraße und der Bahnlinie abgeschirmt. Bei dem westlichen Gebäuderiegel ist dieses nicht möglich, da es keine straßenabgewandte Seite gibt. Zum Schutz der Außenwohnbereiche sind jedoch aktive Schallschutzmaßnahmen durch Lärmschutzwände (siehe oben) vorgesehen. Damit wird der Lärm soweit abgeschirmt, dass die Orientierungswerte für das Mischgebiet eingehalten werden.

3.2.3.2 Gewerbelärm

Die gewerblichen Lärmbelastungen werden durch den Betrieb des Möbelgeschäfts der „Möbel Eilers GmbH“ verursacht, der südlich des Plangebietes liegt. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass die Orientierungswerte von 60/45 dB(A) tags/nachts für das geplante Mischgebiet tagsüber und nachts auf der gesamten Fläche eingehalten werden.

Auch die Spitzenpegel übersteigen tagsüber 85 dB nicht, sodass dieser Wert nach der TA Lärm eingehalten ist. Nachts sind keine spitzenpegelverursachende Geräuschquellen aktiv. Durch die geplante Lärmschutzwand würden sich die Geräuschimmissionen tagsüber und nachts um mehr als 10 dB verringern. Durch den Möbelbetrieb sind folglich keine das Mischgebiet störenden Lärmemissionen zu erwarten.

Die Gemeinde Apen kommt zu dem Ergebnis, dass das geplante Mischgebiet durch aktive und passive Schallschutzmaßnahmen ausreichend vor Lärmimmissionen geschützt werden kann und die Planung damit die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt.

3.2.3.3 Geruchsimmissionen

Westlich des Plangebietes befindet sich in ca. 450 mm Entfernung eine Kläranlage. Zur Ausräumung möglicher Konflikte wurde im Juni 2020 ein **Geruchsgutachten** durch das Büro Uppenkamp & Partner[3] erstellt, welches zu folgendem Ergebnis kommt: Für die Beurteilungsflächen des Plangebietes wurden Geruchsstundenhäufigkeiten von 2% als Gesamtbelastung, hervorgerufen durch die Abwasserreinigungsanlage (ARA) Apen im genehmigten Zustand, ermittelt. Die Gesamtbelastung unterschreitet somit den Immissionswert (10%) gemäß (GIRL) für die Gebietsnutzung Mischgebiete deutlich. Eine Erweiterung der ARA Apen ist nach Aussagen des Betreibers nicht vorgesehen. Generell ist darauf hinzuweisen, dass die ARA Apen bereits durch die bestehende Bebauung (Gewerbe-, Wohn- und Mischgebiete an der Hauptstraße in Apen) in ihren Erweiterungsoptionen eingeschränkt wird. Relevante zusätzliche Einschränkungen der ARA Apen durch die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 sind nicht zu erwarten.

3.2.4 Belange der sozialen Infrastruktur

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für nicht störendes Gewerbe und die Schaffung von 30 neuen Wohneinheiten in der Gemeinde Apen geschaffen werden. Dadurch entstehen neue Anforderungen an soziale Infrastruktureinrichtungen. Im Ortsteil Apen befinden sich in fußläufiger Entfernung (unter 1.000 m) ein Kindergarten, eine Grundschule sowie weitere familien- bzw. seniorenbezogene Einrichtungen. Weitere öffentliche Einrichtungen stehen in Augustfehn zur Verfügung. Die vorliegende Planung sieht überwiegend kleinere Wohneinheiten vor, sodass davon ausgegangen wird, dass die vorhandene soziale Infrastruktur mit ihren Kapazitäten ausreichend ist.

3.2.5 Belange des Sportfischervereins Apen

Dem Sportfischer-Verein Apen mit seinen zurzeit 760 Mitgliedern gehört das direkt an den vorhabenbezogenen Bebauungsplan angrenzende Hafenbecken samt des gegenüberliegenden Deiches. Der Sportfischerverein zählt derzeit etwa 750 Mitglieder, die das stehende Gewässer als Angelrevier (inkl. behindertengerechter Angelplätze) nutzen können.

Angelreviere sind per se schützenswert, da sich deren Anzahl durch Ausdeichungsmaßnahmen, Unterschutzstellungen und der zeitlichen Einschränkungen aufgrund von artenschutzrechtlichen Belange zunehmend verringert.

[3] Uppenkamp und Partner: Geruchsgutachten, Projekt Nr., IO4 0179 20 vom 16.06.2020

Die Benutzung des Gewässers ist privatrechtlich geregelt. Die Belange des Sportfischervereins sind insofern betroffen und werden in die vorliegende Abwägung eingestellt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung am Planverfahren hat der Verein folgende Anregungen und Hinweise vorgetragen:

- *Der Verein weist darauf hin, dass durch die Planung auch die Bereiche der alten Bodenwaage und der vorderen Rasenfläche, die ein einladendes Bild wird, überplant werden. Gerade diese Rasenfläche mitsamt den im Hintergrund befindlichen Bäumen wirft ein sehr einladendes Bild im Ortseingang werfen, überplant werden. Die geplanten Bebauung wird als sehr komplex und erdrückend wirkend empfunden.*

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Apen reagiert mit der vorliegenden Planung unter anderem auf den anhaltenden Wohnraumbedarf in der Gemeinde. Die Flächen am Hafenbecken sind derzeit ohne städtebauliche Funktion. Unter Berücksichtigung des sparsamen Umgang mit dem Grund und Boden soll durch Maßnahmen der Innenentwicklung, wie die hier zutreffende Wiedernutzbarmachung von Flächen, der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen entgegengewirkt werden.

Mit der vorliegenden Planung soll auf dem ehemaligen Raiffeisengelände ein Wohnquartier entstehen, welches dem Bedarf nach Wohnen und Gewerbe in der Gemeinde nachkommt und den westlichen Ortseingang aufwertet. Vorgesehen ist ein Neubau mit 2 gewerblichen Einheiten und 30 Wohnungen zur Schaffung von ortszentralem Wohnraum. Hierdurch soll einerseits die Ausnutzung und der Erhalt vorhandener Infrastruktur wie ÖPNV und soziale Einrichtungen (Schule, Kindergärten etc.) gesichert werden und andererseits der Ortskern mit Versorgungsfunktion gestärkt werden. Das Plangebiet liegt nur 400 m vom zentralen Versorgungsbereich mit Rathaus, Einkaufsmöglichkeiten und Marktplatz, entfernt, so dass eine fußläufige Erreichbarkeit der Versorgungsstruktur gegeben ist. Grundschule, Sporthalle und Kindergarten befinden sich in direkten Anschluss an den zentralen Versorgungsbereich und sind ebenfalls gut erreichbar. Der Standort ist zudem gut in den ÖPNV und das Verkehrsnetz eingebunden.

Das geplante Angebot mit großen und kleinen Wohnungen entspricht den anstehenden Bedarfen und den Ergebnisses des Wohnraumversorgungskonzeptes für den Landkreis Ammerland. Aufgrund der steigenden Nachfrage nach Wohnraum durch die Verkleinerung der Haushalte sollen an diesem Standort in zentraler Lage mit guter verkehrlicher Anbindung möglichst neben den gewerblichen Einheiten möglichst viele Wohnungen geschaffen werden. Daher soll das Grundstück optimal ausgenutzt werden. Daher soll das Grundstück optimal ausgenutzt werden. Dieses erfordert die Überplanung der westlichen Rasenflächen mit Bodenwaage und Gehölzbeständen. Zudem besteht an dieser Stelle das Erfordernis nach einer Lärmschutzwand. Die Gemeinde räumt der Siedlungsentwicklung mit hochwertiger Architektur den Vorrang vor dem Erhalt der Grünstrukturen ein.

Eine erdrückende Wirkung ist nicht zu erwarten, dass sich das Plangebiet in einer Insellage befindet und keine direkten Nachbarn hat. Zudem ist das Plangebiet in Richtung Norden durch die vorhandenen Straßenbäume abgeschirmt. Die vorhandenen Bäume und Sträucher, die sich im Plangebiet mit direkter Lage an der Gewässerkante befinden, dienen der Uferbefestigung und sollen überwiegend erhalten werden. Sofern einzelne Bäume oder Sträucher bei Realisierung des Wohnprojektes entfernt werden, sollten Regelungen zu alternativen Befestigungsmöglichkeiten getroffen werden.

- *Der Verein weist darauf hin, dass die im hinteren Bereich gewachsenen Bäume mit ihren in das Hafenbecken hineinragenden Ästen einen optimalen Schutz und Laichplatz für die im Hafenbecken befindlichen Fischarten darstellen. Gerade aufgrund dieser Umstände wimmelt es im Sommer im Hafenbecken von Brutfisch, wodurch mittlerweile seltene Vogelarten oft und gern gesehene Gäste in dem Gebiet sind. Die an der Grundstückgrenze befindlichen Bäume halten mit ihren Wurzeln derzeit das Ufer. Sollten diese entfernt werden, muss eine neue Uferbefestigung errichtet werden. Beim Bau einer neuen Befestigung ist zu beachten, dass durch die Baumaßnahme die im Hafenbecken befindlichen Fische nicht gestört werden, bzw. ein Fischsterben durch eingeleitete Stoffe ausgelöst wird.*

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die vorhandenen Bäume und Sträucher, die sich im Plangebiet mit direkter Lage an der Gewässerkante befinden, dienen der Uferbefestigung und sollen überwiegend erhalten werden. Sofern einzelne Bäume oder Sträucher bei Realisierung des Bauvorhabens entfernt werden, sollten Regelungen zu alternativen Befestigungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der im Hafenbecken lebenden Fische getroffen werden.

- *Weitere Anregungen beziehen die auf die Sportfischerei. Bei gutem Wetter sind fast täglich mehrere Angler am Hafenbecken anzutreffen. Auch das Nachtangeln erfreut sich großer Beliebtheit, insbesondere auf dem gegenüberliegenden Deich. Nach den vorgestellten Planungen werden die Terrassen direkt zum Hafenbecken ausgerichtet. Gerade beim Nachtangeln kann man natürlich sehr gut in die beleuchteten Räume schauen, wodurch dieser Punkt in Zukunft wahrscheinlich Ärger geben könnte.*

Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Gemeinde wird hierzu Hinweisschilder aufstellen. Im Übrigen können die zum Hafenbecken ausgerichteten Wohnräume durch technische Maßnahmen wie z.B. Jalousien vor Einblicken, wie es auch gegenüber anderen Nutzungen geboten sein kann, abgeschirmt werden. Die Schlafräume liegen auf der dem Hafenbecken abgewandten Seite und sind durch das Nachtangeln nicht betroffen. In der Regel wird die Überschneidung des Nachtangelns mit der Wohnnutzung nur von kurzer Dauer sein.

- *Eine weitere Anregung betrifft die Entwässerung. Nach Kenntnis des Vereins läuft die Straßenentwässerung in das Hafenbecken. Da Regenwasser keinen/kaum Sauerstoff enthält, kann das Hafenbecken gerade bei Starkregenverhältnisse nicht weiteres sauerstoffarmes Wasser verkraften. Dies würde zu einem Fischsterben führen. Zudem wird im Winter auf den vorhandenen Parkflächen Streudienst durchgeführt werden müssen. Auch das salzangereichte Wasser darf nicht ins Hafenbecken eingeleitet werden.*

Die Hinweise werden berücksichtigt. Es wurde ein Entwässerungskonzept durch das Büro Hirsch (Juli 2020) erarbeitet. Das anfallende Oberflächenwasser der versiegelten Fläche wird in einem Stauraumkanal parallel zum Hafenbecken gesammelt, der als Regenrückhalteraum dient und von dort aus über ein Drosselbauwerk dem Regenwasserkanal in der Landesstraße zugeführt. Das Hafenbecken wird für die Oberflächenentwässerung nicht benötigt und daher durch die Planung nicht beeinträchtigt.

- *Abschließend weist der Verein darauf hin, dass eine Nutzung des Hafenbeckens durch die Anlieger auszuschließen ist. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Verein keine Fischerei oder einen Stegbau von den neuen Grundstücken dulden darf. Auch eine Wasserentnahme aus dem Aper Hafenbecken und das Befahren mit Booten wird nicht geduldet.*

Die Hinweise werden berücksichtigt. In den Durchführungsvertrag wird ein entsprechender Passus aufgenommen, dass keinerlei Nutzung des Hafenbeckens und der Bau von Stegen in das Hafenbecken nicht gestattet ist.

Die Gemeinde Apen kommt im Rahmen ihrer Abwägungsentscheidung zu dem Schluss, dass die Belange des Sportfischervereins den Zielen des vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht entgegenstehen.

3.2.6 Belange der Deutsche Bahn

Aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen sind folgende Auflagen, Bedingungen und Hinweise zu beachten.

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. Die Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb wurden im Rahmen der Aufstellung der Bauleitplanung berücksichtigt. Entsprechende Schutzmaßnahmen wurden festgesetzt. Auf die Abwägung zum Verkehrslärm wird verwiesen. Vorsorglich weist die Bahn auf das Projekt „Wunderline, Bahnverbindung Groningen - Bremen“ hin. Um eine schnellere, komfortablere und umweltfreundlichere Zugverbindung zwischen den Städten Bremen und Groningen (sogenannte „Wunderline“) zu etablieren, wird die Strecke ausgebaut. Das Projekt befindet sich derzeit in der Planungsphase.

Bei einer Bauausführung unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist zu beachten, dass das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten ist. Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 bis 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggfs. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

3.2.7 Belange von Natur und Landschaft

Das Plangebiet mit einer Gesamtgröße von 5.082 m² liegt im Südwesten von Apen an der Kreisstraße K 336 (Ammerlandstraße) und der Landesstraße L 821 (Hauptstraße). Im Osten grenzt unmittelbar die Uferzone des Aper Hafenbeckens an. Das Plangebiet ist im Nordteil überwiegend als Hof- und Stellplatz versiegelt und weist zwei gewerbliche, eingeschossige Gebäude auf, die ehemals von dem Raiffeisenmarkt genutzt wurden. Getrennt durch eine dichte Baum-Strauchhecke schließt im Südwestteil eine Grünfläche mit Gestaltungselement (Springbrunnen) an, die als Scherrasen gepflegt und als Rastplatz sowie für Werbeaufsteller genutzt wird. Das Hafenbecken wird im Uferbereich durch eine weitere dichte Baumstrauchhecke zum Gebiet abgetrennt. Diese befindet sich ebenso wie die straßenbegleitende Baumreihe an der Hauptstraße außerhalb des Geltungsbereiches.

- **Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Eingriffsregelung**

Die Gemeinde Apen bereitet mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 die Entwicklung eines Mischgebietes auf dem Gelände des ehemaligen Raiffeisenmarktes vor. Es wird eine GRZ von 0,4 ausgewiesen. Zu der Hauptstraße werden die Stellplätze ausgerichtet und parallel der Ammerlandstraße ist innerhalb der 20 m Bauverbotszone die Errichtung von Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen. Als Teilausgleich wird festgesetzt, dass mindestens fünf einheimische und standortgerechte Bäume auf dem Grundstück zu pflanzen sind. Durch die Planung wird trotz der bestehenden Versiegelung eine zusätzliche Versiegelung und Flächeninanspruchnahme ermöglicht.

Es kommt zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt sowie Boden, die es im Sinne der Eingriffsregelung zu kompensieren gilt.

Insgesamt wurde gemäß Arbeitshilfe des Niedersächsischen Städtetags ein Kompensationsdefizit von 1.847 Werteinheiten ermittelt. Für die Kompensation wird von der Gemeinde eine Restfläche aus der Flurbereinigung Vreschen-Bokel in der Flur 77, Flurstück 4 und 5, mit einer Gesamtfläche von 5.453 m² zur Verfügung gestellt. Auf diesen Flächen werden bereits Kompensationsmaßnahmen aus früheren Planverfahren umgesetzt, so dass diesem Verfahren noch ein Flächenanteil von 1.650 m² zugeordnet werden kann.

- **Schutz der Uferkante des Hafenbeckens**

Für die Realisierung eines attraktiven Quartiers am Wasser ist eine Pflege des Gehölzbestandes erforderlich. Dabei können Gehölze zwecks eines gepflegten Landschaftsbildes sowie einer freien Sicht auf das Wasser entfernt werden. Dabei soll sich die Gestaltung der Uferkante an den bestehenden Uferkanten außerhalb des Plangebietes orientieren. Die Uferkante wurde im Rahmen der Tiefbauplanung des Vorhabens untersucht. Die Böschung entlang des Ufers soll größtenteils bestehen bleiben, sodass die Uferkante im Plangebiet in ausreichendem Maße befestigt bleibt. Die Gehölze können damit im Grundsatz erhalten bleiben, ein Rückschnitt muss jedoch möglich sein. Auf einen vollständigen Erhalt der Gehölze verzichtet die Gemeinde zugunsten der Siedlungsentwicklung. Ein Abrücken des Gebäudes von der Uferkante ist aufgrund des Grundstückszuschnitts nicht möglich. Hinsichtlich der Nutzung des Uferbereiches durch die künftigen Anwohner ist seitens des Investors geplant, im Uferbereich Hinweisschilder aufzustellen, die auf die Eigentumsverhältnisse des Hafenbeckens und bestehende Nutzungsrechte hinweist. Die Gemeinde Apen geht davon aus, dass Hinweisschilder in der Uferzone geeignet sind, um einer Nutzung durch die künftigen Anwohner zuvorzukommen. Entsprechende Regelungen zur Nutzungsbeschränkung werden in den Vorhabendurchführungsvertrag aufgenommen.

- **Natura 2000 Verträglichkeit**

Innerhalb des Plangebietes und angrenzend befindet sich kein Natura 2000-Gebiet.

Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet „Godensholter Tief“ (FFH-Gebiet, EU 2812-331) liegt rd. 4,6 km südlich 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 Entfernung und der ausgeprägten, gliedernden Siedlungs- und Gehölzstrukturen etc. ausgegangen.

- **Sonstige Schutzgebiete und Schutzobjekte**

Innergebietlich sind keine geschützten Biotope, geschützten Objekte oder sonstigen Schutzgebiete ausgeprägt. In rd. 100 m Entfernung liegt das Naturschutzgebiet „Aper Tief“ (südwestlich; NSG WE 00221). Hierbei handelt es sich um einen ehemaligen zusammenhängenden Feuchtgrünlandkomplex in der Niederung des Aper Tiefs, der durch Deichrückverlegung vollkommen der Grünlandnutzung entzogen wurde, so dass sich hier eine natürliche Flussauenlandschaft mit Flusswatten, Auenwäldern und Altarmen wiederentwickelt.

Ein geschützter Landschaftsbestandteil „Wegerdeplacken mit Laubmischwald“ ist etwa 400 m südlich ausgeprägt. Weitere Schutzgebiete und geschützte landschaftsbestandteile sind in größerer Entfernung ausgeprägt.[4]

Aufgrund der bereits bestehenden Siedlungsstrukturen zwischen dem Plangebiet und den Schutzgebieten sowie der abschirmenden Wirkung des Deiches zum Aper Tief sind erhebliche Beeinträchtigungen durch die Planung nicht erkennbar. Weitere Landschafts- und Naturschutzgebiet befinden sich in noch größerer Entfernung.

- **Landschaftsrahmenplan**

Im Plangebiet sind keine raumkonkreten Entwicklungsziele und Maßnahmen herausgestellt. Westlich grenzt ein Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung von Bäketälern an. Südlich befinden sich Flächen zur Umsetzung der Maßnahmen des niedersächsischen Fließgewässerschutzsystems.

- **Besonderer Artenschutz**

Zur Überprüfung artenschutzrechtlicher Belange des Plangebiets wurde am 19.02 2020 eine Artenschutzkontrolle[5] in Hinblick auf Quartiersnutzung der baulichen Anlagen sowie in Baumhöhlen und -spalten durchgeführt.

Im Ergebnis ergaben sich weder in den Bäumen noch in den untersuchten Gebäuden Hinweise auf eine Quartiernutzung durch Fledermäuse. Potenzial für ein Winterquartier wird in dem Gebäude aufgrund der fehlenden Strukturen im Innenraum sowie des Mangels an Besatzspuren nicht gesehen. Es besteht jedoch ein geringes Potenzial für Sommerquartiere bzw. Tagesverstecke von Fledermäusen in der Lagerhalle und -Schuppen.

Daher sind vorsorglich Vermeidungsmaßnahmen zu beachten, wie Abriss dieser Gebäude außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse sowie der Brutzeit der Vögel d.h. von Mitte November bis Ende Februar. Aufgrund des nicht auszuschließenden Quartierpotenzials wird zur Schaffung von Ausweichmöglichkeiten in räumlicher Nähe zudem die Installation von drei geeigneten handelsüblichen Fledermauskästen empfohlen. Ebenso sollten angesichts der bei der Kontrolle festgestellten Vogelnester fünf Nistkästen für Halbhöhlenbrüter installiert werden.

Bei den Gehölzen auf dem Grundstück handelt es sich überwiegend um Laubbäume mittleren Alters, dazu kommt die innerörtliche Lage des Grundstückes. Es wird daher nur von Vorkommen von störungstoleranten Brutvogelarten ohne spezielle Habitatansprüche wie Amsel, Meisen oder Buchfink ausgegangen. Für diese Vogelarten ist bei einer etwaigen

4 NUMIS Kartenserver: Natur- und Landschaftsschutzgebiete. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: Juli 2019)

5 NWP: Artenschutzrechtliche Kontrolle zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 und 14. Flächennutzungs planänderung „Raiffeisengelände“, Gemeinde Apen vom 19.02.2020

Betroffenheit von Brutrevieren aufgrund ihrer geringen ökologischen Ansprüche ein Ausweichen auch ohne zusätzliche Maßnahmen möglich.

Unter der Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen werden die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes nicht erfüllt. Die Vermeidungsmaßnahmen (wie Einhalten von Bau- und Fällzeiten, Aufrechterhalten der Lebensraumfunktionen durch vorsorgende Maßnahmen) sind auf der Umsetzungsebene einzuhalten.

Damit ist hier auf Ebene des Bebauungsplanes absehbar, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der Planung nicht dauerhaft entgegenstehen.[6]

Die erforderlichen Maßnahmen zum vorsorgenden Artenschutz werden in den Vorhabendurchführungsvertrag aufgenommen.

3.2.8 Belange des Bodenschutzes

Nach dem NIBIS Kartenserver, letzter Zugriff am 10.01.2019, befinden sich keine Altablagerungen oder Rüstungsaltlasten innerhalb des Geltungsbereiches.

Da Teile des Plangebietes laut den Datengrundlagen des LBEG verdichtungsempfindliche Böden aufweist, sind folgende Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung negativer Bodenbeeinträchtigungen zu beachten:

Vorhandener Oberboden ist vor Baubeginn abzuschieben und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u.a. DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben). Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken und angrenzende Flächen sollten nicht befahren oder anderweitig benutzt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

Im Untergrund des Planungsgebietes liegen wasserlösliche Gesteine aus der Oberkreide in so großer Tiefe, dass bisher kein Schadensfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist. Es besteht praktisch keine Erdfallgefahr (Gefährdungskategorie 1 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich Erdfallgefährdung kann daher bei Bauvorhaben im Planungsgebiet verzichtet werden. Nach den vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im Planungsbereich zum Teil setzungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um Torf, Mudde und Schlick mit großer Setzungsempfindlichkeit u.a. aufgrund hoher organischer Anteile und/oder flüssiger bis weicher Konsistenz.

Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen. Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden

6 S. Umweltbericht

Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS entnommen werden.

3.2.9 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 S. 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 § 1 a 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 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan schafft damit die Voraussetzung für die bauliche Entwicklung der brachliegenden Fläche. Die Planung trägt zum Schutz anderer Außenbereichsflächen bei, da das Plangebiet bereits weitestgehend erschlossen ist und keine neuen Flächen für Verkehrsflächen versiegelt werden müssen. Zur weiteren Reduktion klimaschädlicher Effekte werden in der vorliegenden Planung Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen getroffen. Damit sollen die Beeinträchtigungen, die durch die zusätzliche Versiegelung entstehen, minimiert werden. Weitere Maßnahmen zu Gunsten der Belange des Klimaschutzes bzw. der Klimaanpassung ergeben sich im Rahmen der Eingriffsregelung.

3.2.10 Belange der Wasserwirtschaft

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 14 befindet sich im Einzugsgebiet des Verbandsgewässers III. Ordnung Wzg.-Nr. 3.27.04. Das v.g. Verbandsgewässer beginnt südlich der Ammerlandstraße (K 336). Das Bebauungsplangebiet wird über das v.g. Gewässer und das Schöpfwerk Apen-Süd künstlich entwässert.

Es wurde ein Entwässerungskonzept durch das Büro Hirsch erarbeitet[7]. Das anfallende Oberflächenwasser der versiegelten Fläche wird in einem Stauraumkanal parallel zum Hafenbecken gesammelt, der als Regenrückhalteraum dient und von dort aus über ein Drosselbauwerk dem Regenwasserkanal in der Landesstraße zugeführt. Das erforderliche Volumen kann durch einen Stauraumkanal aus Rohren DN1000 mit einer Gesamtlänge von 180,0 m bereitgestellt werden.

[7] Entwässerungskonzept: Büro Hirsch, Eike von Repkow-Straße 32a, 26121 Oldenburg, Stand Juli 2020

4 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient zum Zwecke der Errichtung und dem Betrieb eines Bauvorhabens mit Wohnen und Gewerbe. Es wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO für eine Wohnanlage mit gewerblichen Einheiten festgesetzt.

Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind gemäß § 9 Absatz 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (siehe auch Vorhaben- und Erschließungsplan).

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung einer angemessenen Ausnutzung der überbaubaren Fläche wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO darf die Höhe der baulichen Anlagen 11,0 m nicht überschreiten. Die vorgesetzten Giebelfassaden dürfen die festgesetzte Höhe um bis zu 1,0 m überschreiten. Für technische Anlagen, Aufbauten und untergeordnete Dachaufbauten sind Überschreitungen der festgesetzten Höhe bis zu 0,50 m zulässig. Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen der Oberkante der Hauptstraße/L 821 als unterer Bezugspunkt (nächstliegende Markierung im Planschrieb) und der oberste Punkt des Daches als oberer Bezugspunkt.

4.3 Bauweise, Baugrenze, Überbaubare Grundstücksfläche

In dem Mischgebiet wird gemäß § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO die abweichende Bauweise festgesetzt. Es gilt somit die offene Bauweise mit der Abweichung, dass die Gebäudelängen größer als 50 m sein dürfen.

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes entlang Kreisstraße K 336/ Ammerlandstraße gilt eine Bauverbotszone von 20 m. Da die Landesstraße L 821/Hauptstraße der Ortsdurchfahrt dient und nicht die Ammerlandstraße ist § 24 Abs. 1 NStrG hier zu beachten. Für die Festsetzung des Baufeldes weiterhin von Bedeutung ist das immissionsschutzrechtliche Gebot der Konfliktbewältigung. Die Abgrenzung des Baufeldes eröffnet Möglichkeiten für die gegenseitige Abschirmung der künftigen Gebäude.

4.4 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nur in den umgrenzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.

4.5 Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärmimmissionen

In der Planzeichnung ist eine Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt. Zur Reduzierung der verkehrsbedingten Geräuschbelastung in den geplanten Außenbereichen ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB als aktiver Schallschutz eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,0 m und einer Länge von mindestens 55 m an der südlichen Plangebietsgrenze zu errichten. Die genaue Lage ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Zulässigkeit der Lärmschutzmaßnahme in der Bauverbotszone wurde mit dem Straßenbaulastträger abgestimmt. Außenwohnbereiche sind im Plangebiet nur Richtung Süden und Osten zulässig.

Zusätzlichen zum aktiven Schallschutz sind folgende Maßnahmen erforderlich.

- Ausführung der Außenfassaden entsprechend den Lärmpegelbereichen III bis V der Din 4109,
- Ausstattung der Schlafräume mit schallgedämmten Lüftungssystemen,
- Anordnung von Außenwohnbereiche im Gebäude 1 nur an der südwestlichen Fassadenseite und im Gebäude 2 nur an der südöstlichen Fassadenseite.

4.6 Grünordnungsmaßnahmen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a sind zur inneren Durchgrünung des Plangebietes mindestens fünf einheimische und standortgerechte Bäume (Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 16/18 cm, gemessen 1,00 m über dem Erdboden) auf dem Grundstück entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten sind. Abgänge sind nachzupflanzen.

5 ERGÄNZENDE ANGABEN

5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	**5.082 m²**
Mischgebiet	5.082 m²

5.2 Ver- und Entsorgung

Die **Wasserversorgung** erfolgt durch den bestehenden Anschluss an das Wasserversorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV). Der minimal anstehende Druck für die Bebauung des Plangebietes reicht im Regelfall jederzeit aus, um die vorgesehene Bebauung mit zwei Vollgeschossen (EG+lOG) entsprechend DVGW 400-1 druckgerecht mit Trinkwasser aus dem Versorgungsnetz des OOVW zu versorgen.

Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungsanlagen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden. Die Leitung quert im Nordwesten das Plangebiet. Eine Verlegung der Leitung des OOWV ist in Aussicht gestellt.

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

Für die Planung der Abwasser- und Trinkwasseranlagen im Baugebiet, ist ein verbindlicher Deckenhöhenplan des Straßenendausbaus erforderlich.

Die **Löschwasserversorgung** kann anteilig über den Einbau entsprechender Unterflurhydranten an das Wassernetz des OOWV angebunden werden. Über den nächstgelegenen Hydranten in der Hauptstraße kann bei Einzelentnahme 96 m3/h Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung für den Grundschutz des Plangebietes entsprechend DVGW 405 bereitgestellt werden. Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundschutz) weist der OOWV darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist.

Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht. Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.

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

Die **Versorgung mit Telekommunikationsleitungen** erfolgt durch die Deutsche Telekom AG, Niederlassung Oldenburg oder andere private Anbieter. Für die Gemeinde besteht eine Sicherstellungsauftrag gemäß § 77 i Abs. 7 des Telekommunikationsgesetzes (TKG). Auf das der Gemeinde vorliegende Prüfkonzept zur Sicherstellungsverpflichtung des § 77 i Abs. 7 TKG sowie auf die der Gemeinde ebenfalls vorliegende Handreichung für ein Materialkonzept zur Umsetzung des § 77 i Abs. 7 TKG wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

5.3 Daten zum Verfahrensablauf

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

Ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses

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

Satzungsbeschluss durch den Rat

Ausarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 „Apen, Gelände am Hafenbecken“

NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, den

_____

Die Begründung ist dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 „Apen, Gelände am Hafenbecken“ beigefügt.

Apen, den

_____

Bürgermeister

TEIL II: UMWELTBERICHT

1 EINLEITUNG

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

Der Umweltbericht bildet gemäß § 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 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes

Die Gemeinde Apen beabsichtigt mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 „Apen, Gelände am Hafenbecken“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Nachnutzung des Raiffeisengeländes zu schaffen. Das Plangebiet soll künftig als Mischgebiet genutzt werden. Das Plangebiet mit einer Größe von 5.082 m² liegt südwestlich des Ortskernes der Gemeinde Apen. Im Norden und Nordwesten wird es durch die Landesstraße L 821/Hauptstraße und im Südwesten durch die Kreisstraße K 336/Ammerlandstraße begrenzt. Südöstlich begrenzt eine Wasserfläche das Plangebiet.

Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan geändert.

1.2 Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden gemäß Anlage 1 des BauGB die für den vorliegenden Bauleitplan bedeutenden Ziele des Umweltschutzes dargestellt, die sich aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen ergeben. Weiterhin wird aufgeführt, inwieweit diese Ziele im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt werden.

Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung bei der Aufstellung
Baugesetzbuch *§ 1 (5) BauGB: Die Bauleitpläne ... sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.*	Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 14 wird ein teilweise bereits erschlossenes und bebautes Grundstück (ehemaliger Raiffeisenmarkt) planungsrechtlich in ein Mischgebiet überführt. Durch die Maßnahme wird die Innenentwicklung der Gemeinde Apen gefördert, da einer Nutzung von Flächen der freien Landschaft dadurch entgegengewirkt wird.

§ 1 (6) Nr. 1 BauGB: Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung ...	Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden durch ein Geruchsgutachten und eine schalltechnische Berechnung8 in Bezug auf Verkehrs- und Bahnlärm sowie Gewerbelärm geprüft. Im Ergebnis zeigen sich Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte. Daher sind im Weiteren sowohl aktiver Schallschutz als auch Festsetzungen zum passiven Schallschutz zu prüfen.
§ 1 (6) Nr. 7 b) BauGB: Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen … die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.	Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet „Godensholter Tief“ (FFH-Gebiet, EU 2812-331) liegt rd. 4,6 km südlich 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 Entfernung und der ausgeprägten, gliedernden Siedlungs- und Gehölzstrukturen etc. ausgegangen.
§ 1a (2) BauGB: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.	Die Planung erfolgt an einem Standort, der bereits teilerschlossen und bebaut ist. Durch die Ausweisung als Mischgebiet wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird daher insofern entsprochen, als dass eine Inanspruchnahme von Boden auf das notwendige Maß begrenzt wird und landwirtschaftliche oder Waldflächen nicht beansprucht werden.
§ 1a (5) BauGB: 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.	Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch entsprochen, dass zum einen vorbelastete, teilversiegelte Flächen umgenutzt werden und zum anderen Einzelbaumpflanzung zur Minderung des Eingriffs gepflanzt werden.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

§ 1 (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 ► *die biologische Vielfalt,* ► *die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie* ► *die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft* *auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit*	Die Bedeutung der Fläche für die biologische Vielfalt sowie Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ist im Nordteil aufgrund der bestehenden Versiegelung sehr gering, während im Südteil insbesondere aufgrund der Gehölzausprägung eine höhere Bedeutung vorliegt. Trotz bestehender Versiegelung wird mit der Planung eine Neuversiegelung ermöglicht, so dass Eingriffe in den Naturhaushalt insbesondere durch den Verlust der Baum-Strauchhecke und der Scherrasenfläche zu erwarten sind, die entsprechend den gesetzlichen Vorgaben der Eingriffsregelung auszugleichen sind. Eine relevante Veränderung des Landschaftsbildes über das bisherige Maß hinaus ist

8 itap: Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 14 „Apen, Gelände am Hafenbecken“ der Gemeinde Apen. Projekt Nr.:3435-19-a-cb. Oldenburg vom April 2021.

erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).	aufgrund der Lage und der angrenzenden, einrahmenden Gehölze nicht anzusetzen.
§ 20 (2) Teile von Natur und Landschaft können geschützt werden *1. nach Maßgabe des § 23 als Naturschutzgebiet,* *2. nach Maßgabe des § 24 als Nationalpark oder als Nationales Naturmonument,* *3. als Biosphärenreservat,* *4. nach Maßgabe des § 26 als Landschaftsschutzgebiet,* *5. als Naturpark,* *6. als Naturdenkmal oder* *7. als geschützter Landschaftsbestandteil*	In rd. 100 m Entfernung liegt das Naturschutzgebiet „Aper Tief“ (südwestlich; NSG WE 00221), in dem sich durch Deichrückverlegung eine natürliche Flussauenlandschaft mit Flusswatten, Auenwäldern und Altarmen wiederentwickelt. Ein geschützter Landschaftsbestandteil „Wegerdeplacken mit Laubmischwald“ ist etwa 400 m südlich ausgeprägt. Weitere Schutzgebiete und geschützte landschaftsbestandteile sind in größerer Entfernung ausgeprägt.[9] Aufgrund der bereits bestehenden Siedlungsstrukturen zwischen dem Plangebiet und den Schutzgebieten sowie der abschirmenden Wirkung des Deiches zum Aper Tief sind erhebliche Beeinträchtigungen durch die Planung nicht erkennbar.
§ 30 (1) Gesetzlich geschützte Biotope: Bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotope haben, werden gesetzlich geschützt.	Durch die Planung sind keine gesetzlich geschützten Biotope betroffen.
§ 44 (1) Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten. ► *Fang-/Verletzungs-/Tötungsverbot* ► *Störungsverbot* ► *Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten*	Die Ziele des Artenschutzes werden in Kapitel 1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes behandelt.
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	
§ 1 BBodSchG: Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.	Durch die Planung wird eine zusätzliche Versiegelung vorbereitet, obwohl auf einem Großteil der Fläche bereits Versiegelungen bestehen. Die zusätzliche Flächeninanspruchnahme bedingt erhebliche Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen sowie der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte kommt. Die Beeinträchtigungen werden im Zuge der Eingriffsregelung bilanziert und ausgeglichen.
Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	
§ 1 WHG: Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.	Die Neuversiegelung im Plangebiet bedeutet gleichzeitig eine Zunahme des Oberflächenabflusses. Die unversiegelten Bereiche können allerdings weiterhin Wasserhaushaltsfunktionen übernehmen. Eine erhebliche Änderung des Wasserhaushaltes wird mit der Planung nicht erwartet.

9 NUMIS Kartenserver: Natur- und Landschaftsschutzgebiete. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: Juli 2019)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	
§ 1 BImSchG: Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.	Immissionsschutzrechtliche Belange sind in die Planung einzustellen, da aufgrund der Verkehrslage Belastungen vorliegen. Daher werden auf Grundlage eines schalltechnischen Gutachtens sowohl aktive als auch passive Schallschutzmaßnahmen geprüft und festgesetzt.
Ziele gemäß Landschaftsrahmenplan[10]	
Das Plangebiet liegt östlich eines Gebietes zur Erhaltung und Entwicklung von Bäketälern, im Gebiet sind keine raumkonkreten Entwicklungsziele und Maßnahmen vorgesehen. Südlich grenzen Flächen zur Umsetzung der Maßnahmen des niedersächsischen Fließgewässerschutzsystems an.	Eine Betroffenheit von Gebieten mit Entwicklungszielen und Maßnahmen liegt nicht vor.

1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (saP)

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

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des speziellen Artenschutzes für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplan-Gebieten nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind[11]. 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 <u>besonders</u> geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der <u>streng</u> 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 <u>besonders</u> geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*

10 Landkreis Ammerland: Landschaftsrahmenplan. Stand 1995.

11 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.

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)[12]: *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 sind[13], 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 liegt nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind*
3. *das Verbot nach Abs. 1 Nr. 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Arten gelten diese Maßgaben entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- oder Vermarktungsverbote nicht vor.

1.3.1 Artenschutzrechtlich relevante Arten im Plangebiet

Europäische Vogelarten und Fledermäuse

Zunächst gilt es zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet artenschutzrechtlich relevante Tier- oder Pflanzenarten vorkommen (können). Ein faunistisches Gutachten wurde nicht erstellt. Allerdings lassen sich anhand der im Untersuchungsgebiet ausgeprägten Biotoptypen Rückschlüsse hinsichtlich eines möglichen Vorkommens verschiedener Tierarten ableiten.

Entsprechend den vorherrschenden Habitatbedingungen (vgl. auch Pkt. 2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt) können störungs- und siedlungstolerante Gehölzbrüter in den Baumbeständen des Gebietes vorkommen, wobei aufgrund der Altbestände auch Höhlen- und Halbhöhlenbrüter vorkommen können.

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

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

Darüber hinaus sind aufgrund der Versiegelungen sowie der Gehölzbestände und der intensiven Randnutzungen und Straßen störungsempfindliche Boden- und Offenlandbrüter auszuschließen.

Im Rahmen einer Gebietskontrolle[14] zur Sicherstellung der Vereinbarkeit dieses Vorhabens mit den artenschutzrechtlichen Anforderungen am 14.02.2020 wurden Gebäude auf potenzielle oder tatsächliche Vorkommen von Fledermausquartieren sowie dauerhaft genutzter Brutplätze von Vögeln wie Schwalben, Mauerseglern und Eulen untersucht.

Das ehemalige Raiffeisen-Gebäude und der Lagerschuppen wurden dazu vollständig begangen und optisch auf Öffnungen im Gebäude sowie Hohlräume und Nester kontrolliert. Für die Inspektion von Spalten und Öffnungen stand ein Endoskop zur Verfügung. Neben den Gebäuden wurden auch die Bäume und Gebüsche, die sich auf dem Grundstück befinden, eingehend mittels Fernglas und Endoskop untersucht.

Fledermäuse

Alle Fledermausarten sind aufgrund ihrer Nennung in Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützt. In den untersuchten Gebäuden ergaben sich keine Hinweise auf eine Quartiernutzung durch Fledermäuse. Potenzial für ein Winterquartier wird in dem Gebäude aufgrund der fehlenden Strukturen im Innenraum sowie des Mangels an Besatzspuren nicht gesehen. Es besteht jedoch ein geringes Potenzial für Sommerquartiere bzw. Tagesverstecke von Fledermäusen in der Lagerhalle und Schuppen. Auch in den Gehölzen wurden ebenfalls keine Hinweise auf ein aktuell besetztes Fledermausquartier gefunden. Neben jüngeren Beständen befinden sich auch zwei ältere Bäume (Ahorn, Linde) auf dem Gelände. Zum Teil sind sie stark mit Efeu bewachsen. Alle untersuchten Höhlungen ergaben keine Hinweise auf ein Fledermausquartier. Zudem bietet der Hohlraum im Wurzelbereich mit seiner bodennahen Lage keinen guten Schutz vor Beutegreifern wie Steinmardern.

Brutvögel

In und an den Gebäuden konnten Vogelnester festgestellt werden, so wurden im Gebäude und am anliegenden Unterstand insgesamt drei Vogelnester gefunden. Darüber hinaus wurden in dem Lagerschuppen Kotspuren und das Gewölle einer Schleiereule gefunden. Weitere Spuren wie Federn oder Gewölle und Kot gab es allerdings nicht, was die Nutzung als Brutplatz der Schleiereule in dem Schuppen ausschließt. Bei den Gehölzen auf dem Grundstück handelt es sich überwiegend um Laubbäume mittleren Alters. Bei der Inspektion der Bäume wurden keine Höhlen oder Halbhöhlen gefunden, die von höhlenbrütenden Vogelarten genutzt werden können. Mittels Fernglas wurden abschließend die Baumkronen sowie die umliegenden Gebüsche noch eingehend nach Vogelnestern abgesucht. Es konnten keine Nester entdeckt werden.

Aufgrund der Ausprägung im Plangebiet mit überwiegend Laubbäumen mittleren Alters und der innerörtlichen Lage des Grundstückes wird daher nur von Vorkommen störungstoleranter Brutvogelarten ohne spezielle Habitatansprüche wie Amsel, Meisen oder Buchfink ausgegangen. Für diese Vogelarten ist bei einer etwaigen Betroffenheit von Brutrevieren aufgrund ihrer geringen ökologischen Ansprüche ein Ausweichen auch ohne zusätzliche Maßnahmen möglich.

14 NWP (19.02.2020): Artenschutzrechtliche Kontrolle zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 und 14. Flächennutzungsplanänderung „Raiffeisengelände“, Gemeinde Apen

Sonstige Artgruppen

Die angrenzenden Gewässer, die aufgrund von Aufstauungseffekten einen ganzjährigen Wasserstand aufweisen, können potentiell Funktion als Amphibiengewässer aufweisen.

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

1.3.2 Prüfung der Verbotsbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG

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

1. Verletzungs- und Tötungsverbot

Die Auswirkungen der Planung bezüglich des direkten Verletzungs- und Tötungsverbotes von Individuen können durch zeitliche Anpassungen der Baumaßnahmen vermieden werden.

Zwar ergaben sich in den untersuchten Gebäuden keine Hinweise auf eine Quartiernutzung durch Fledermäuse, jedoch konnte ein geringes Potenzial für Sommerquartiere bzw. Tagesverstecke von Fledermäusen in der Lagerhalle und -Schuppen nicht ausgeschlossen werden. Daher sollte der Abriss dieser Gebäude vorsorglich außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse sowie der Brutzeit der Vögel vollzogen werden (d.h. möglichst bis Mitte März).
Der artenschutzrechtliche Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot) wird dann nicht berührt. Sollte der Abriss der Gebäude jedoch während der Aktivitätsphase der Fledermäuse erfolgen (Mitte/Ende März bis Mitte November), ist durch eine erneute vorherige Kontrolle auf ein- und ausfliegende Fledermäuse sicherzustellen, dass auch zu diesem Zeitpunkt das Tötungsverbot nicht berührt wird.

Da in den Gehölzen ebenfalls keine Hinweise auf ein aktuell besetztes Fledermausquartier gefunden wurden, können auch diese, wenn nötig, zeitnah entfernt werden, ohne dass der artenschutzrechtliche Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot) berührt wird. Jedoch sind unter Berücksichtigung der Brutzeiten sowie der Aktivitätszeiten eine Fällung der Gehölze in den Wintermonaten von Mitte November bis Ende Februar durchzuführen.

Bei Umsetzung der zeitlichen Vermeidungsmaßnahmen ist ein Verstoß gegen das Tötungsverbot somit grundsätzlich vermeidbar, so dass die Umsetzung der Planung hierdurch nicht dauerhaft gehindert wird.

2. Störungsverbot

Das von der Planung ausgehende Störpotential, z. B. durch Baumaßnahmen während der Brutzeiten der Vögel wird aufgrund der Bestandssituation und der angrenzenden Straßen etc. als gering angenommen

§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG behandelt den Verbotstatbestand der erheblichen Störung wildlebender Tiere der streng geschützten Arten, z.B. in ihren Fortpflanzungsstätten oder Winterquartieren. Eine erhebliche Störung liegt nur vor, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Dies ist in dem vorliegenden Fall nicht gegeben, da keine Besiedlung mit geschützten Arten festgestellt werden konnte.

3. Zerstörung / Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Mit der Umsetzung der Planung ist neben dem Abriss der Gebäude mit Potentialverlusten als Sommerlebensraum für Fledermäuse und von Brutstätten (festgestellte Nester) auch der Verlust von Gehölzen verbunden, mit Potential einer siedlungstoleranten Brutvogelfauna, die ihre Nester jährlich neu bauen. Jedoch sind keine dauerhaft genutzten Höhlen oder Halbhöhlen gefunden worden, die von höhlenbrütenden Vogelarten genutzt worden. Auch sind in den Gehölzen keine Nester festgestellt worden.

Der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG behandelt die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Es konnte jedoch keine entsprechende Funktion festgestellt werden, so dass dieser Verbotstatbestand ebenfalls nicht berührt wird. Angesichts des nicht auszuschließenden Quartierpotenzials wird zur Schaffung von Ausweichmöglichkeiten in räumlicher Nähe die Installation von drei geeigneten handelsüblichen Fledermauskästen empfohlen. Ebenso sollten angesichts der festgestellten Vogelnester fünf Nistkästen für Halbhöhlenbrüter installiert werden Die Installation der Kästen sollte bis Mitte März erfolgen, so dass sie für die nächste Fledermaussaison bzw. Brutzeit nutzbar sind.

1.3.3 Artenschutzrechtliches Fazit

Zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Maßgaben gegenüber Vogelarten und Fledermäusen sind bei der Baufeldräumung Vorgaben zu beachten. Gehölzfällungen und Abrissmaßnahmen sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass keine in Nutzung befindlichen Vogelnester oder aktuelle Fledermausquartiere betroffen sind. Potentiell dauerhaft/mehrjährig wiederkehrend genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vogel- und Fledermausarten können durch Nistkästen und Fledermausquartierskästen aufrechterhalten werden. Darüber hinaus bestehen durch Baufelderweiterung ggf. betroffene Vogelarten im räumlich funktionalen Zusammenhang genügend Ausweichmöglichkeiten.

Im Ergebnis der vorsorglichen Prüfung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit sind keine Konflikte mit den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes erkennbar, die die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern würden.

Das Vorhaben steht somit den artenschutzrechtlichen Vorgaben nicht entgegen. Die erforderlichen Maßnahmen zum vorsorgenden Artenschutz werden in den Vorhabendurchführungsvertrag aufgenommen.

2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN 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

Planungsrechtlicher Bestand

Das Plangebiet ist bereits mit gewerblichen Gebäuden bebaut und durch versiegelte Hof- und Stellplätze beansprucht. Die bestehende Bebauung ist den Vorgaben entsprechend als eine nach § 35 BauGB zu beurteilende Bebauung im Außenbereich.

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Stellvertretend für die vorkommenden Tiere, Pflanzen und für die biologische Vielfalt wurden die Biotoptypen nach Drachenfels[15] erfasst. Darüber hinaus ist im Februar 2020 eine artenschutzrechtliche Kontrolle zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 und 14. Flächennutzungsplanänderung „Raiffeisengelände“, Gemeinde Apen, durchgeführt worden, die als Anlage beigefügt ist.

- ***Derzeitiger Zustand***

Pflanzen

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

Im Juni 2019 erfolgte die Erfassung der Biotoptypen des Plangebietes.

Die nordöstliche Teilfläche umfasst die Pflasterflächen (OFG) und die gewerblichen Gebäude (OGG) des ehemaligen Raiffeisenmarktes. Das Gelände ist insgesamt eingezäunt und wird zwischenzeitlich als Lager- und Abstellplatz genutzt. Die nordöstliche, unversiegelte Teilfläche wird als Scherrasen (GR) gepflegt. Unmittelbar an das ehemalige Raiffeisengelände schließt die Böschung zum Hafenbecken an, die zum einen von einer ausgewachsenen Buchenhecken mit einzelnen Erlen, ausgeprägt als naturnahes Siedlungsgehölz (HFS) und zum anderen durch einem Feuchtsaum mit Brennnessel, Zaunwinde und Kleb-Labkraut, aber auch von Ufervegetation wie einzelnen Sumpf-Schwertlilie und Röhricht bestimmt wird. Die Sumpf-Schwertlilie (*Iris pseudacorus*) zählt gemäß §7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG zu den besonders geschützten Arten. Das Hafenbecken wird zudem von einzelnen bis teilweise dichten Weidengebüschen flankiert, im Gewässer kommen Teichrosen vor.

Das Gewerbegrundstück wird im Westen durch eine dichte Laubgehölzhecke (HFS) geprägt, die neben zwei alten Pappeln auch Spitzahorn, Hainbuchen und Birken sowie Liguster, Pfaffenhütchen, Holunder, Roter Hartriegel, Schneeball und Rhododendron aufweist.

Die anschließende Freifläche wird als Scherrasen (GR) gepflegt, mittig liegt die runde, versiegelte Fläche eines Wasserspiels. Auf dieser Rasenfläche befinden sich auch Werbeaufsteller und ein Rastplatz (Tische und Bänke im Traufbereich der Bäume).

[15] Drachenfels, O.(2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Stand Juli 2016

Das Plangebiet ist im Norden, Westen und Süden von Straßen (OVS) umgeben, einschließlich einem durch einen Grünstreifen von der Fahrbahn abgetrennten Rad- und Fußweg. Während die im Süden verlaufende Ammerlandstraße nicht von Bäumen flankiert wird, stehen an der Hauptstraße Straßenbäume (HEB), Ahorn unmittelbar am Plangebiet, Linden auf der nördlichen Straßenseite im Übergang zu der Bahnlinie, die ebenfalls durch einen Gehölzbestand eingebunden ist.

Tiere

Ein faunistisches Gutachten wurde nicht erstellt. Allerdings lassen sich anhand der im Untersuchungsgebiet ausgeprägten Biotoptypen Rückschlüsse hinsichtlich eines möglichen Vorkommens verschiedener Tierarten ableiten. Ergänzend wurde eine Kontrolle der Gebäude und der Gehölze im Winter durchgeführt, in Hinblick auf Nutzung von Quartieren von Fledermäusen und dauerhafte Niststätten zur Prüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (s. artenschutzrechtliche Kontrolle in der Anlage).

Die Fläche des ehemaligen Raiffeisenmarktes liegt brach bzw. wird nur als Lagerplatz genutzt.

Mit den Gebäuden, Altbäumen und den Gehölzbeständen bestehen Schutz- und Versteckmöglichkeiten für verschiedene Tierarten. Aufgrund der starken anthropogenen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes sind innerhalb des Plangebietes eher ubiquitäre, störungsunempfindliche Tierarten zu erwarten. Hier können beispielsweise Vogelarten, Kleinsäuger und Insekten vorkommen, die eine Toleranz gegenüber Siedlungsbereiche aufweisen, z. B. Amsel, Blaumeise, Elster. Auch Fledermausarten sind aufgrund der Habitatausstattung mit den Öffnungen und Spalten in und an den Gebäuden sowie in den Altbäumen des Plangebietes zu erwarten, wobei sowohl Quartierspotential als auch Nahrungsfunktionen vorliegen können, insbesondere im Übergang zu dem Gewässer.

Die winterliche Kontrolle ergab neben einzelnen Nestern und einzelner Spuren einer Schleiereule (ohne weitere Spuren, so dass ein Brutplatz der Schleiereule ausgeschlossen wurde) auch eine potentielle Nutzung der Gebäude als Sommer- und Zwischenquartier. In den Gehölzen konnten zudem keine Nester und Habitate für Höhlenbrüter festgestellt werden, so dass insgesamt von Vorkommen störungstoleranter Brutvogelarten ohne spezielle Habitatansprüche auszugehen ist.

Das angrenzende Staugewässer kann auch eine Laichgewässerfunktion für Amphibien aufweisen, jedoch ist wegen der Gewässerstruktur mit dicht bewachsenen Uferzonen und der fischereilichen Nutzung keine hohe Bedeutung abzuleiten.

Biologische Vielfalt

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

Im Zuge der Biotoptypenkartierung wurde hinsichtlich der Pflanzenwelt keine besondere Artenvielfalt im Plangebiet erkannt. Da keine faunistischen Gutachten für das Plangebiet erstellt worden sind, können keine endgültigen Aussagen zur faunistischen Vielfalt im Plangebiet gemacht werden. Dennoch lässt sich aufgrund der repräsentativen Ergebnisse der Biotoptypenkartierung und der Quartier- und Nesterkontrolle darauf schließen, dass im Plangebiet aufgrund der qualitativen Ausprägungen des Lebensraums und des anthropogenen Einflusses nicht mit einer hohen biologischen Vielfalt, sowohl qualitativ als auch quantitativ, zu rechnen ist.

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

Langfristig wird das Plangebiet aufgrund des Bestandes an Gebäuden und Pflasterungen aufgrund der Nutzungsaufgabe weiter brachliegen und zunehmend von einer Pioniervegetation eingenommen werden. Die Gehölze sowie die gepflegten Freiflächen werden in der derzeitigen Ausprägung verbleiben. Eine wesentliche Änderung ist nicht abzuleiten.

2.1.2 Fläche und Boden

❑ ***Derzeitiger Zustand***

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt von 5.082 m². Davon ist eine Fläche im Umfeld der bestehenden Bebauung bereits versiegelt (rd. 2.700 m²), die restlichen Flächen sind unversiegelt.

In Bezug auf die Bodenverhältnisse ist das Plangebiet zweigeteilt. Während im Norden, wie auch im Großteil des Siedlungsbereiches von Apen, ein Lehmgebiet mit mittlerem Pseudogley-Podsol ausgeprägt ist, unterliegt der südliche Teil den Bedingungen der Bodenlandschaft der Moore und lagunären Ablagerungen mit tiefen Erdniedermoorböden. Dementsprechend ist im Nordteil die Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtungen gering, wie auch die standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit gering eingestuft wird. Auch wird die Grundwasserstufe als grundwasserfern angegeben (GWS 7), und auch der mittlere Grundwasserhoch- und tiefstand wird mit über 20 dm angegeben, bei einer stark frischen bis mittel trockenen bodenkundlichen Feuchtestufe. Im Südteil hingegen ist die Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtungen hoch und auch die standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit wird als sehr hoch eingestuft. Die Grundwasserstufe ist flach (GWS 2) mit einem mittleren Grundwasserhoch- und tiefstand von weniger als 2 dm bis über 4-8 dm angegeben, bei einer stark frischen bodenkundlichen Feuchtestufe.[16]

Gemäß dem NIBIS Kartenserver liegt kein Suchraum für schutzwürdige Böden vor.[17]

Für den Bereich des Plangebietes sind keine Vorkommen von Altlasten bekannt.[18]

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

Aufgrund der bestehenden Bebauung kann das Plangebiet weiterhin als Bau- bzw. Lagerfläche genutzt werden, eine Fortführung der früheren Nutzungen als Raiffeisenmarkt ist aber aufgrund des neuen Standortes in Hengstforde unwahrscheinlich. Demgegenüber ist für die Freiflächen eine Beibehaltung als Rasen/Park anzunehmen, einschließlich des einrahmenden Gehölzbestandes.

2.1.3 Wasser

❑ ***Derzeitiger Zustand***

Die Lage der Grundwasseroberfläche liegt bei 0 bis 2,5 m NHN (bei einer Geländehöhe im Plangebiet von rd. 2,1 NHN), das Schutzpotential ist aufgrund Art und Mächtigkeit der überdeckenden Schichten im Plangebiet hoch.

---

16 NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenkarte BK50. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Juli 2019)

17 NIBIS® Kartenserver (2014): Schutzwürdige Böden. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Juli 2019)

18 NIBIS® Kartenserver (2014): Altlasten. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Juli 2019)

Die Grundwasserneubildung im Plangebiet beträgt im langjährigen Mittel über 100 bis 150 mm/a.[19] Auf der versiegelten Fläche kann keine Grundwasserneubildung mehr stattfinden.

Der Grundwasserkörper gehört zum „Leda-Jümme Lockergestein rechts“ und ist in einem mengenmäßig guten Zustand; der chemische Gesamtzustand ist jedoch als schlecht bewertet.[20]

Als Oberflächengewässer ist das im Osten ausgeprägte Hafenbecken zu nennen.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwassergewinnungs-, Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten.[21]

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

Aufgrund der bestehenden Bebauung und Pflasterung des Bereiches ist bei Nichtumsetzung der Planung trotz Nutzungsaufgabe des Raiffeisenmarktes mit einer Fortführung der Flächenversiegelung auszugehen, die für die Grundwasserneubildung einschränkend ist. Demgegenüber sind die unversiegelten Freiflächen und der Gehölzbestand für die Versickerungs- und Neubildungsrate relevant. Eine Änderung ist nicht abzuleiten.

2.1.4 Klima und Luft

❑ ***Derzeitiger Zustand***

Apen liegt in der klimaökologischen Region „Küstennaher Raum“ und ist somit durch ein maritimes Klima geprägt. Der küstennahe Raum wird durch einen hohen Luftaustausch, geringe Temperaturschwankungen und eine hohe Luftfeuchtigkeit bestimmt. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 9 °C mit einem durchschnittlichen Jahresniederschlag von rd. 760 mm.[22]

Das Plangebiet ist bereits etwa zur Hälfte bebaut/versiegelt. Klimaausgleichend wirken aber, in dem von weiteren Siedlungsstrukturen geprägten Raum (Straßen, Wohn- und Gewerbebebauung), vor allem die dichten Gehölzbestände, sowie die angrenzenden Grün- und Wasserflächen.

Konkrete Informationen zur Luftqualität liegen jedoch nicht vor.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung ist nicht mit einer relevanten Änderung der lufthygienischen Situation im Vergleich zur aktuellen Situation im Plangebiet zu rechnen.

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

---

19 NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenkarte BÜK50, Grundwasserneubildung, Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Juli 2019)

20 NUMIS Kartenserver: WRRL. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: Juli 2019)

21 NUMIS Kartenserver: Trinkwassergewinnungs- und -schutzgebiete, Überschwemmungsgebiete. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: Juli 2019

22 NIBIS® Kartenserver (2014): Klima. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Juli 2019)

2.1.5 Landschaft

❑ ***Derzeitiger Zustand***

In dem Schutzgut Landschaft werden die Elemente des Landschaftsbildes, d.h. das optische Erscheinungsbild im Sinne der Vielfalt, Eigenart und Schönheit, bewertet.[23]

Das Landschaftsbild wird maßgeblich von der bestehenden, aufgelassenen Bebauung und Nutzung des ehemaligen Raiffeisenmarktes sowie der umgebenden Straßen Hauptstraße und Ammerlandstraße bestimmt. Blickbegrenzend wirken auch die den Raiffeisenmarkt einrahmenden Gehölze, neben der parallel des Gewässers ausgeprägten Baum-Strauchhecke auch die zur Trennung des ehemaligen Marktes dienende Hecke im Westen im Übergang zu der ausgeprägten Park/Rasenfläche. Im Norden wirken die dichten Gehölzbestände, die die Hauptstraße von der Bahnlinie trennen, blickbegrenzend.

Darüber hinaus werden die im Osten an das Plangebiet angrenzenden Flächen als Übergang zum Siedlungsbereich und mit dem Aper Hafenbecken sowie der Deichlinie etc. als parkartige Gestaltungsfläche wahrgenommen.

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

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

2.1.6 Mensch

❑ ***Derzeitiger Zustand***

Das Plangebiet ist bereits auf einer Teilfläche bebaut und die Freiflächen sind überwiegend gepflastert. Die ehemalige Nutzung als Raiffeisenmarkt ist an diesem Standort aufgegeben worden, so dass jetzt ein Leerstand vorliegt bzw. die Gebäude und Freiflächen als Lagerplatze genutzt werden; teilweise nicht genutzte gepflasterte Randflächen sind teilweise von Ruderalarten überwachsen.

Getrennt durch eine dichte Baum-Strauchhecke liegt im Südwestteil eine parkartige Nutzung vor, neben Rasenflächen und einer Springbrunnenanlage auch ein Rastplatz, so dass die Fläche einer Freizeitnutzung unterliegt.

Vorbelastet ist der Bereich durch Verkehrslärm durch die umgebenden Straßen (Hauptstraße L 821 und Ammerlandstraße K 336) sowie der Bahnlinie. Eine weitere Vorbelastung besteht durch die umliegenden Gewerbebetriebe und die Kläranlage.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung ist für den leerstehenden Verbrauchermarkt (Raiffeisenmarkt) eine Wiederaufnahme der Nutzung nicht ersichtlich, jedoch ist eine Freizeitnutzung der Grünfläche auch weiterhin anzunehmen.

2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

❑ ***Derzeitiger Zustand***

Kulturdenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt.

---

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

Als Sachgüter sind die Gebäude, Zufahrt und Nebenanlagen des ehemaligen Marktes sowie die Freiraumnutzung mit dem umgebenden Gehölzbestand zu benennen.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit einem Fortbestand der derzeitigen Ausprägung zu rechnen.

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

❑ ***Derzeitiger Zustand***

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

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

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

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

2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

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

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

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden insbesondere durch folgende Charakteristika der geplanten Nutzung bestimmt:

- Ausweisung eines Mischgebietes mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und Einhalten der Bauverbotszone zur Ammerlandstraße sowie Ausrichtung der Stellplätze zur Hauptstraße. Innerhalb der überbaubaren Fläche sind Gebäude in abweichender Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelängen und mit einer Höhe von 11 m zulässig.

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist innerhalb der Bauverbotszone die Anlage eines Lärmschutzwalles /-wand zu prüfen.

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

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

2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Gegenüber dem Bestand wird durch die Festsetzungen ein höherer Versiegelungsgrad im Plangebiet ermöglicht. Durch die Erhöhung der Versiegelung und Ausweitung des Baufeldes entsteht ein zusätzlicher Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen, insbesondere durch Verlust der Baum-Strauchhecke und der offenen Scherrasenfläche. Die Gehölze an der Hauptstraße stehen außerhalb des Plangebietes und bleiben somit erhalten. Auch die Böschung entlang des Ufers zum Aper Hafenbecken soll größtenteils bestehen bleiben, sodass die Uferkante im Plangebiet in ausreichendem Maße befestigt bleibt. Die Gehölze können damit im Grundsatz erhalten bleiben, ein Rückschnitt muss jedoch möglich sein.

Aufgrund der Ausweitung des Baufeldes und dem damit einhergehenden Lebensraumverlust ist mit erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt zu rechnen.

2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden

Mit der Planung wird die bestehende Versiegelung des ehemaligen Raiffeisenmarktes von rd. 2.700 m² entsprechend der GRZ von 0,4 (zzgl. einer Überschreitung um 50 %) auf 0,6 erhöht, so dass es zwar auf Teilflächen zu einer Reduzierung der Versiegelung kommt, aber auf die Gesamtfläche bezogen wird die maximale Versiegelung auf 3.049 m² erhöht. Somit wird die Versiegelung infolge der Neuausweisung auf der Gesamtfläche um rd. 350 m² erhöht.

Mit der Erhöhung der zusätzlichen Versiegelung ergibt sich eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Boden.

2.2.3 Auswirkungen auf das Wasser

Durch die geringfügige Erhöhung der Versiegelung im Plangebiet wird die Grundwasserneubildung im Plangebiet gemindert. Es entsteht auch ein erhöhter Oberflächenabfluss. Die Entwässerung der Fläche wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Die Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht berührt, insbesondere das angrenzende Hafenbecken wird nicht beplant und die bewachsenen Uferzonen liegen außerhalb des Plangebietes.

2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft

Im Zuge der Versiegelung und Überbauung der Flächen ist von einer Veränderung der lokalklimatischen Bedingungen auszugehen. Von erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen auf die Luftqualität und das Kleinklima ist jedoch aufgrund der nur geringen Erhöhung der Versiegelung nicht auszugehen.

2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft

Aufgrund der Bestandssituation an Gebäuden und Nebenanlagen sowie der Einbindung in die umgebenden Strukturen (Straßenbäume und Uferzonen außerhalb des Plangebietes) ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Planung zu rechnen.

2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen

Durch die Planung werden die aufgelassenen Gebäude und Freiflächen des Raiffeisenmarktes in gemischte Bauflächen geändert. Der Bereich unterliegt jedoch durch die unmittelbare Lage an der Hauptstraße und der Ammerlandstraße Vorbelastungen durch Verkehrslärm. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden im gesamten Plangebiet deutlich überschritten.

Zur Sicherung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet sind daher folgende Lärmschutzmaßnahmen erforderlich:

- Parallel zur Ammerlandstraße ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,0 m und einer Länge von 55 m zu errichten.

Unter Berücksichtigung der Lärmschutzwand werden die Überschreitungen reduziert, es verbleiben jedoch noch immer erhebliche Überschreitungen der Orientierungswerte (im EG bis zu 3/8 dB tags/nachts, im 1.OG bis zu 4/9 dB tags/nachts, im 2.OG bis zu 6/10 dB tags/nachts). Somit werden tagsüber Beurteilungspegel von bis zu 66 dB(A) erreicht. In der Nachtzeit werden Beurteilungspegel bis zu 60 dB erreicht. Zum Schutz der geplanten Mischnutzung sind daher folgende passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich:

- Für schutzbedürftigen Räumen (z.B. Büro-, Wohn-, Schlafräume) sind die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R´W,ges) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) entsprechend den Lärmpegelbereichen III bis V einzuhalten:
- Die Schlafräume und Kinderzimmer in den einzelnen Geschosshöhen, an deren Wänden zur Nachtzeit Verkehrsgeräusche mit einem Pegel von über 55 dB(A) ermittelt wurden , sind mit schallgedämmten Lüftungssystemen so auszustatten, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminneren nicht überschritten wird.
- Zum Schutz der Außenwohnbereiche sind geschossweise Lärmschutzwände an Terrassen und Balkonen zu errichten.

Die Prüfung der Auswirkungen durch Gewerbelärm von den umliegenden relevanten Betrieben und durch Geruchsimmissionen durch die Kläranlage führt zu keinen unzulässigen Überschreitungen der Richtwerte.

2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Hinweis auf Kulturgüter liegen im Plangebiet nicht vor. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Bodenfunde registriert werden, sind diese meldepflichtig dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen und entsprechende Maßnahmen zu ergreifen (vgl. Kap. 2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen).

Der Verlust der Grünflächen, einschließlich der Gehölze, sowie die Überplanung der ehemaligen gewerblichen Gebäude stellt einen Verlust an Sachgütern dar. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Sachgüter wird jedoch nicht begründet.

2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

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

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

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

2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen

Innerhalb des Plangebietes werden keine Flächen oder Strukturen festgesetzt, die zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen beitragen.

Im Rahmen der Tiefbauplanung des Vorhabens wurde die Uferkante untersucht, die Böschung entlang des Ufers soll größtenteils bestehen bleiben. Die Uferkante des angrenzenden Hafenbeckens bleibt im Plangebiet in ausreichendem Maße befestigt. Somit können auch die Gehölze im Uferbereich im Grundsatz erhalten bleiben, ein Rückschnitt muss jedoch möglich sein. Auf einen vollständigen Erhalt der Gehölze verzichtet die Gemeinde zugunsten der Siedlungsentwicklung. Ein Abrücken des Gebäudes von der Uferkante ist aufgrund des Grundstückszuschnitts nicht möglich. Hinsichtlich der Nutzung des Uferbereiches durch die künftigen Anwohner ist seitens des Investors geplant, im Uferbereich Hinweisschilder aufzustellen, die auf die Eigentumsverhältnisse des Hafenbeckens und bestehende Nutzungsrechte hinweist. Die Gemeinde Apen geht davon aus, dass Hinweisschilder in der Uferzone geeignet sind, um einer Nutzung durch die künftigen Anwohner zuvorzukommen. Entsprechende Regelungen zur Nutzungsbeschränkung werden in den Vorhabendurchführungsvertrag aufgenommen.

Auch 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:

- Artenschutz: Die Umsetzung von bauvorbereitenden Maßnahmen wie Gehölzfällungen und Gebäudeabriss sind außerhalb der Quartiers- und Brutzeiten durchzuführen. Soweit die Baumaßnahmen, insbesondere die Baufeldfreimachung und vergleichbare Eingriffe in Vegetation, Bodenoberfläche oder der Gebäude während der Vogelbrutzeit oder Fledermausquartierszeiten stattfinden müssen, sollte zeitnah vorher durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob aktuell genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Tiere in den Baufeldern vorhanden sind. Sofern

solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollten die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Aufnahme der Baumaßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden. Analog sollte auch bei Wiederaufnahme des Baubetriebes nach längerer Unterbrechung vorgegangen werden.

- Denkmalschutz: 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 unverzüglich gemeldet werden.

Sonstige Maßnahmen auf Umsetzungsebene:

- Die im Gebiet unversiegelt verbleibenden Grundflächen sollen während der Bauphase vor Bodenverdichtungen infolge von Befahren, Materialablagerung u. ä. geschützt werden.
- Durch ordnungsgemäßen und sorgsamen Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc. sollen Verunreinigungen von Boden und Wasser vermieden werden.
- Sollten sich bei den erforderlichen Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, wird unverzüglich die zuständige Untere Bodenschutzbehörde benachrichtigt.

2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

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

Plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen

Zur innergebietlichen Gestaltung des Gebietes und zum Teilausgleich der Gehölzverluste sind mindestens fünf einheimische und standortgerechte Bäume (Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 16/18 cm, gemessen 1,00 m über dem Erdboden) auf dem Grundstück entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Abgänge sind nachzupflanzen.

Pflanzliste	
Spitzahorn	*Acer platanoides*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Esche	*Fraxinus excelsior*
Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Stieleiche	*Quercus robur*
Kirsche	*Prunus avium*
Mehlbeere	*Sorbus intermedia*
Winterlinde	*Tillia cordata i. Sorten*

Ermittlung des externen Ausgleichsbedarfs

Nachfolgend wird eine Quantifizierung des Ausgleichsbedarfs (Eingriffsbilanzierung) nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetags vorgenommen. Auf etwa der Hälfte des Plangebietes liegt eine Bestandsbebauung mit umgebenden versiegelten Hof- und Stellflächen vor.
So wird der aktuelle Bestand in die Eingriffsbilanzierung aufgenommen. Um zu ermitteln, inwieweit mit der Planung erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbunden sind, wird der Zustand der Fläche vor dem Eingriff dem Zustand nach dem Eingriff gegenübergestellt. Für die Bilanzierung werden den betroffenen und den entstehenden Biotoptypen Wertfaktoren zugeordnet. Durch Multiplikation mit der jeweiligen Flächengröße ergeben sich Werteinheiten (WE), die zur Gesamtwertigkeit des Plangebietes im Ist- bzw. im Planzustand addiert werden. Aus der Differenz dieser beiden Wertigkeiten ergibt sich der verbleibende Kompensationsbedarf.

Tab.: Bewertung des Plangebiets gemäß Ist-Zustand.

Biotoptypen / Bestand	**Fläche [m²]**	**Wertfaktor [WF]**	**Werteinheiten [WE]**
Scherrasen (GR)	1.510	1	1.510
Baumstrauchhecke (HFS)	800	3	2.400
Versiegelter, Bebauter Bereich (OFG, OGG)	2.772	0	0
	5.082		**3.910**

Tab.: Bewertung des Plangebiets im Planzustand

Planung	**Fläche [m²]**	**Wertfaktor [Wf]**	**Werteinheiten [WE]**
Mischgebiet (GRZ 0,4)	5.082		
davon 60% versiegelbar	3.049	0	0
40 % Freiflächengestaltung	2.033		
davon 5 Baumpflanzungen	50	2	100
Individuelle Gartengestaltung	1.963	1	1.963
	5.082		**2.063**

- *Fazit zur Eingriffsregelung*

Die Bilanzierung hat ein Kompensationsdefizit von **1.847 Werteinheiten** ergeben. Es wird eine externe Kompensationsfläche erforderlich.

- *Externe Kompensation*

Der Gemeinde Apen stehen Kompensationsflächen aus der Flurbereinigung Vreschen-Bokel in der Flur 77, Flurstück 4 und 5, mit einer Gesamtfläche von 5.453 m² zur Verfügung. Auf diesen Flächen sind bereits Kompensationsmaßnahmen zur Grünlandextensivierung aus einem früheren Planverfahren zugeordnet worden, jedoch liegen noch Restflächen vor, so dass eine Kompensation gewährleistet werden kann.

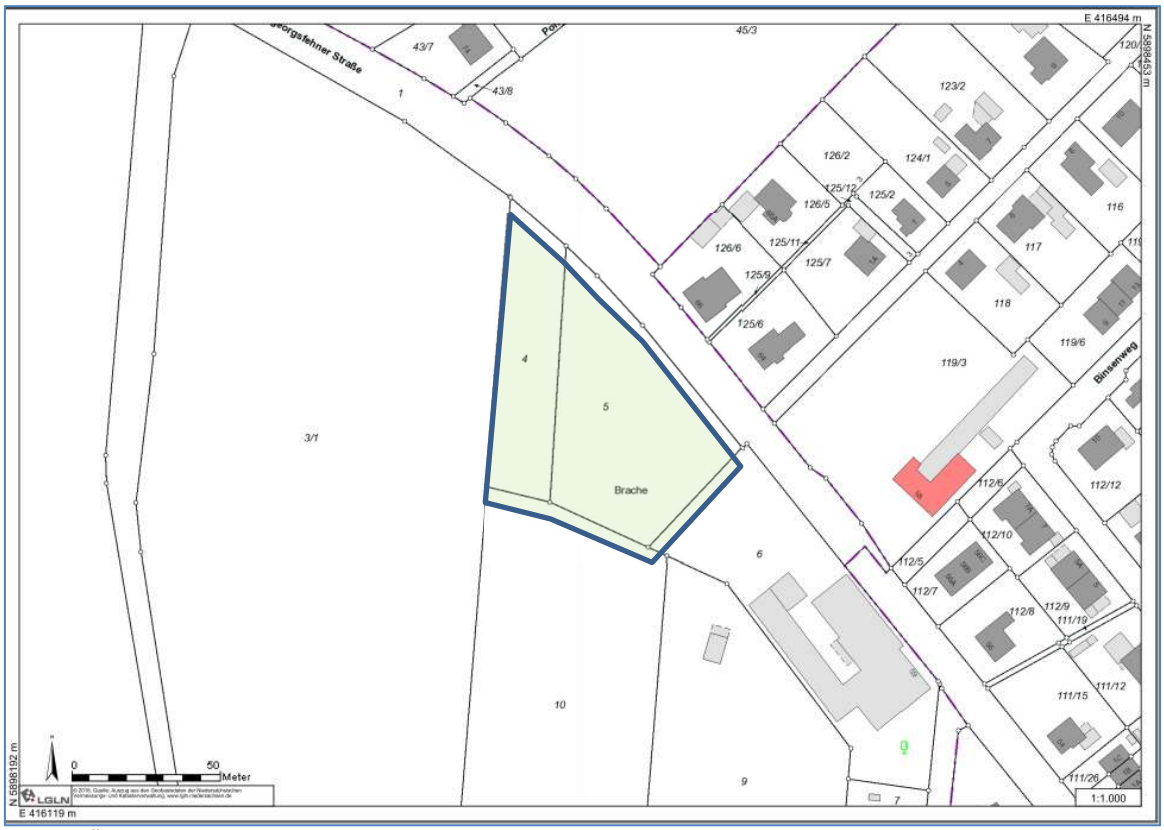


Abb. 7: Übersicht der Kompensationsflächen (unmaßstäblich)

Bei den Flächen handelt es sich um landwirtschaftliche Flächen, die z.T. als Acker intensiv genutzt werden, teilweise aber brachgefallen sind. Die das Gebiet einrahmenden Gehölze des östlichen Teilgebietes werden übernommen.

Für die Kompensationsfläche auf dem Ackerstandort ist eine extensive Grünlandnutzung vorgesehen. Hier werden Maßnahmen zur Grünlandpflege, insbesondere zur Binsenbekämpfung vorgesehen. Für die extensive Grünlandnutzung werden folgende Auflagen aus naturschutzfachlicher Sicht festgelegt:

- Die Flächen sind ausschließlich als Dauergrünland zu nutzen;
- die Flächen dürfen nicht umgebrochen werden; es ist auch kein Pflegeumbruch zulässig;
- keine zusätzlichen Entwässerungsmaßnahmen;
- kein Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln;
- keine Grund-, Auf- und Meliorationskalkung;
- keine Düngung mit Jauche und/oder Gülle;
- kein Aufbringen von Geflügelmist und/oder Geflügelgülle;
- keine Weidenutzung;
- keine Pflegemaßnahmen sowie Maßnahmen zur Bodenbearbeitung wie z. B. Walzen, Schleppen, Düngen in der Zeit vom 15.03. bis 20.06. eines Jahres;
- Düngung mit maximal 60 kg N, 20 kg P^2O5, 20 kg K^2O pro ha und Jahr oder 20 t Festmist pro ha und Jahr;

Es ist mindestens eine Mahd pro Jahr durchzuführen; das Mähgut ist vollständig abzufahren.

Für die Brachfläche ist eine gelenkte Sukzession einzuleiten, um die Arten- und Strukturvielfalt zu erhöhen. Diesbezüglich sind Dominanzbestände von Brombeere, Brennnesseln etc. zu entnehmen. Zur Förderung einer standortgerechten vielfältigen Entwicklung ist Gehölzaufwuchs zu erhalten, so dass sich langfristig auf der Fläche ein naturnahes Feldgehölz entwickeln kann.

Mit Umsetzung der Maßnahmen ist insgesamt eine Aufwertung von mindestens einer Wertstufe anzunehmen.

Doch sind dieser Fläche zugeordnete Kompensationserfordernisse aus früheren Verfahren zu berücksichtigen, so dass für die Kompensationsflächenzuordnung für dieses Verfahren noch eine Fläche von 1.891 Werteinheiten zur Verfügung steht. Eine vollständige Kompensation wird erreicht, ein weitergehendes Kompensationserfordernis ergibt sich demnach nicht.

2.4 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

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

Im Folgenden sind sowohl die Überwachungsmaßnahmen zu den Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen (gemäß Anlage 1 Ziffer 2 c) BauGB) als auch die Überwachungsmaßnahmen zu den erheblichen Umweltauswirkungen (gemäß Anlage 1 Ziffer 3 b) BauGB) dargelegt.
Zur Überwachung der Auswirkungen der vorliegenden Planung sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Die Gemeinde wird 3 – 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung des Plangebietes durchführen oder veranlassen und dies dokumentieren. So können eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.
- 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).

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Ziel der Planung ist die Umgestaltung der aufgelassenen Fläche des ehemaligen Raiffeisenmarktes am südwestlichen Ortseingang von Apen. Vorgesehen ist die Entwicklung eines Mischgebietes mit zweigeschossiger Bebauung in abweichender Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelängen, so dass eine lärmabschirmende Wirkung durch die Gebäude erzielt werden kann. Darüber hinaus bedingen sich aufgrund der Lärmbelastung durch die umliegenden Straßen auch die Anordnung des Baufeldes und der vorgelagerten Stellplätze.

Die Planung ergibt sich somit anhand der örtlichen Gegebenheiten, so dass sich weder für den Standort noch für die innergebietliche Ausgestaltung anderweitige Planungen und Möglichkeiten aufdrängen.

2.6 Schwere Unfälle und Katastrophen

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

Eine besondere Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen wird mit der Umsetzung von Mischnutzung an dem Standort nicht gegeben.

Auch liegen am Standort keine Besonderheiten vor, wie etwa ein Überschwemmungsgebiet, woraus sich eine besondere Anfälligkeit gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen ableiten lassen würde. Die unmittelbare Nähe zu dem Aper Hafenbecken erfordert ggf. besondere Uferbefestigungsmaßnahmen, sofern die ausgebildeten Uferbepflanzungen, die das Ufer derzeit sichern, nicht erhalten werden können.

3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Bei der Durchführung der Umweltprüfung kamen folgende Verfahren zur Anwendung:

- Biotoptypen-Erfassung nach Drachenfels (2016)[24]
- Die Ausführungen zum Artenschutz sind als Potentialanalyse konzipiert.
- Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Mensch sowie Kultur- und sonstige Sachgüter wurde das Datenmaterial des NIBIS Kartenservers[25], des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz[26] sowie des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Ammerland[27] ausgewertet.

Relevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht.

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

3.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Apen bereitet mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 die Entwicklung von Wohnen und Gewerbe auf dem Gelände des ehemaligen Raiffeisenmarktes vor. Zur Realisierung der Mischnutzung wird ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,4 ausgewiesen. Zu der Hauptstraße werden die Stellplätze ausgerichtet und parallel der Ammerlandstraße ist innerhalb der 20 m Bauverbotszone die Errichtung von Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen.

Das Plangebiet liegt an der Kreisstraße K 336 (Ammerlandstraße) und der Landesstraße L 821 (Hauptstraße) und grenzt im Osten unmittelbar an die Uferzone des Aper Hafenbeckens. Es umfasst eine Größe von rd. 0,5 ha.

---

24 Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz: Olaf von Drachenfels - Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Stand Juli 2016)

25 NIBIS Kartenserver des Niedersächsischen Landesamt für Bergbau, Energie, und Geologie (LBEG)

26 Umweltkarten-Server des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz

27 Landkreis Ammerland: Landschaftsrahmenplan. Stand 1995.

Das Plangebiet ist im Nordteil überwiegend als Hof- und Stellplatz versiegelt und weist zwei gewerbliche, eingeschossige Gebäude auf, die ehemals als Raiffeisenmarkt genutzt wurden. Getrennt durch eine dichte Baum-Strauchhecke schließt im Südwestteil eine Grünfläche an, die als Scherrasen gepflegt und als Rastplatz und für Werbeschilder genutzt wird. Das Hafenbecken wird im Uferbereich durch eine weitere dichte Baumstrauchhecke zum Gebiet abgetrennt. Diese befindet sich ebenso wie die straßenbegleitende Baumreihe an der Hauptstraße außerhalb des Geltungsbereiches. Durch die Planung wird trotz der bestehenden Versiegelung eine zusätzliche Versiegelung ermöglicht. Es kommt zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt sowie Boden, die es im Sinne der Eingriffsregelung zu kompensieren gilt. Insgesamt wurde gemäß der Arbeitshilfe des Niedersächsischen Städtetags ein Kompensationsdefizit von 1.847 Werteinheiten ermittelt, das extern zu kompensieren ist.

Auf Umsetzungsebene sind artenschutzrechtliche Vorgaben zu beachten, die bei erforderlichen Gehölzfällungen und bei Bau- und Abrissmaßnahmen an den Gebäuden auftreten können (z. B. Beachtung der Brut- und Quartierszeiten). Zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Maßgaben gegenüber Vogelarten und Fledermäusen sind bei der Baufeldräumung nistende Vogelarten und Quartierspotentiale zu beachten. Gehölzfällungen und Erdbaumaßnahmen sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass keine in Nutzung befindlichen Vogelnester etc. betroffen sind. Dauerhaft/Mehrjährig wiederkehrend genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vogel- und Fledermausarten sind aufgrund der Biotopausstattung zwar nicht auszuschließen, aber durch Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen und empfohlener Anbringung von Nistkästen und Quartiershilfen zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion sind keine Konflikte mit den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes erkennbar, die die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern würden.

Auch sind immissionsschutzrechtliche Vorgaben zu beachten. Zur Sicherung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet werden Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Diese umfassen sowohl die Errichtung einer Lärmschutzwand als auch passive Schallschutzmaßnahmen.

Die Prüfung der Auswirkungen durch Gewerbelärm von den umliegenden relevanten Betrieben und durch Geruchsimmissionen durch die Kläranlage führt zu keinen unzulässigen Überschreitungen der Richtwerte.

3.3 Referenzliste der herangezogenen Quellen

- Drachenfels, O. (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4; NLWKN Stand Juli 2016
- Grundlagenerfassung zu Boden, Wasser und Klima/Luft des Geodatenzentrums Hannover; aus: NIBIS® Kartenserver (2014): Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.
- NUMIS Kartenserver: Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover.
- Landkreises Ammerland: Landschaftsrahmenplan. Stand 1995
- NWP Artenschutzrechtliche Kontrolle zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 und 14. Flächennutzungsplanänderung „Raiffeisengelände“, Gemeinde Apen vom 19.02.2020

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:	Neubau von Gebäuden mit Wohnen und Gewerbe auf dem Standort eines ehemaligen Raiffeisenmarktes, Abriss der alten Gebäude, Gehölzfällungen und Inanspruchnahme von Rasenflächen.
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. 0,5 ha, wovon ein Teilbereich bereits versiegelt und bebaut ist. Insgesamt jedoch Erhöhung der Versiegelung und Erweiterung des Baufeldes. Erhebliche Beeinträchtigungen ergeben sich nach Umsetzung des Vorhabens durch Inanspruchnahme und den Verlust der Baum-Strauchhecke und der Rasenfläche, sowie infolge der Erhöhung der versiegelten Fläche Beeinträchtigung der Bodenfunktionen.
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. Zur Prüfung der Verkehrsbelastung wird eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Sowohl Maßnahmen zum aktiven Lärmschutz als auch passive Lärmschutzmaßnahmen sind vorzunehmen.
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 Mischnutzung 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 dem Mischgebiet keine besonderen Risiken zu erwarten, da mit der zulässigen Nutzung keine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen verbunden sind. Auch am Standort sind keine besonderen Anfälligkeiten abzuleiten.
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 überwiegend Misch- und Gewerbegebiete ausgeprägt, im Süden schließen Sondergebiete an. Kumulierungseffekte können durch die umgebenden Straßen entstehen, die in Bezug auf die immissionsschutzrechtliche Vereinbarkeit relevant sind.
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.	Aufgrund der nur geringen Erhöhung der Versiegelung sind erhebliche Auswirkungen z.B. bei Starkregenereignissen gegenüber dem Ist-Zustand nicht zu erwarten.
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. 1 BauGB)	**ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase**												**Kurz-Erläuterungen**
	direkt	**indirekt**	**sekundär**	**kumulativ**	**grenzüberschrei-**	**kurzfristig**	**mittelfristig**	**langfristig**	**ständig**	**vorübergehend**	**positiv**	**negativ**	
a) Auswirkungen auf …													
Tiere	**X**	o	o	o	o	x	x	**X**	**X**	**X**	o	**X**	Inanspruchnahme versiegelter Bereiche sowie von unversiegelten, innerörtlicher Frei- und Gehölzflächen mit Lebensraumfunktion siedlungstoleranter Tierarten. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
Pflanzen	**X**	o	o	o	o	o	o	**X**	**X**	**X**	x	**X**	Inanspruchnahme versiegelter und unversiegelter Bereiche. Entfernen von Vegetation. Lebensraumverlust für Pflanzen. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
Fläche	**X**	o	o	o	o	o	o	**X**	**X**	**X**	o	**X**	Durch die Planung entsteht eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
Boden	**X**	o	o	o	o	o	o	**X**	**X**	**X**	o	**X**	Durch die Planung entsteht gegenüber dem Istzustand eine zusätzliche Bodeninanspruchnahme. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
Wasser	x	x	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Versiegelungsbedingte Erhöhung des Oberflächenabflusses und Minderung der Versickerungs- und Neubildungsleistung, keine Betroffenheit von natürlichen Oberflächengewässern.
Luft	x	x	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Die Emissionen verkehrsbürtiger Luftschadstoffe werden sich durch den Zu- und Abfahrtsverkehr erhöhen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch nicht zu erwarten.
Klima	x	x	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Mit der Planung wird eine zusätzliche Versiegelung ermöglicht, wodurch Gehölzanteile mit klimaausgleichender Funktion entfallen. Aufgrund der geringen Zunahme an Versiegelung und des Anpflanzgebotes im Stellplatzbereich werden keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet.

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	**ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase**												**Kurz-Erläuterungen**
	direkt	**indirekt**	**sekundär**	**kumulativ**	**grenzüberschrei-**	**kurzfristig**	**mittelfristig**	**langfristig**	**ständig**	**vorübergehend**	**positiv**	**negativ**	
Wirkungsgefüge	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x	x	x	Über das allgemeine Wirkungsgefüge hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.
Landschaft	x	o	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Im Vergleich zum Ausgangszustand und Einbindung in die Umgebung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.
biologische Vielfalt	x	o	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Hinsichtlich der biologischen Vielfalt konnte im Zuge der Biotoptypenkartierung kein großes Artenspektrum nachgewiesen werden.
b) Ziel u. Zweck der Natura 2000-Gebiete	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Das nächstgelegene Natura 2000 Schutzgebiet liegt in rd. 4,6 km Entfernung. Von einer Verträglichkeit der Planung mit den Erhaltungs- und Schutzzielen des Natura 2000 Gebietes (FFH- und EU-Vogelschutzgebiet) wird aufgrund der Entfernung zwischen Plangebiet und Schutzgebiet ausgegangen.
c) umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	x	x	o	o	o	o	o	x	x	x	x	x	Aufgrund des Verkehrslärms werden aktive und passive 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	Verlust von Gehölzen und Grünfläche, Abriss von alten Gebäuden
e) Vermeidung von Emissionen	x	x	o	o	o	o	o	x	x	o	x	o	Zufahrt über vorhandene Straßen: „Hauptstraße“ (L 821).
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.

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	**ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase**												**Kurz-Erläuterungen**
	direkt	**indirekt**	**sekundär**	**kumulativ**	**grenzüberschrei-**	**kurzfristig**	**mittelfristig**	**langfristig**	**ständig**	**vorübergehend**	**positiv**	**negativ**	
f) Nutzung erneuerbarer Energien	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Hinweise liegen nicht vor.
sparsame und effiziente Nutzung von Energie	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Bei Umsetzung der Planung sind die Vorgaben der Energieeinsparverordnung anzuwenden.
g) Darstellungen von													
Landschaftsplänen	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Für das Plangebiet liegen gemäß Landschaftsrahmenplan keine raumkonkreten Entwicklungsziele und Maßnahmen vor.
sonstigen Plänen (Wasser-, Abfall-, Immissionsschutzrecht u.a.)	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Es sind keine sonstigen Pläne bekannt.
h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen EU-festgelegte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine Betroffenheit derartiger Gebiete.
i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Buchstaben a bis d)	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x	x	x	Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.

ANLAGEN