

Gemeinde Apen

14. Änderung des Flächennutzungsplans (2017)

Abwägung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß
§ 4 (1) BauGB und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 14.01.2020	Stellungnahme: Änderung Nr. 14 des Flächennutzungsplans 2017 (parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 14 der Gemeinde Apen - Apen, Gelände am Hafenbecken); Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Die städtebauliche Rechtfertigung (§ 1 Abs. 3 BauGB) zur Darstellung der für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen) als Wohnbauflächen in diesem Änderungsbereich ist hinsichtlich der Vereinbarkeit mit den im Flächennutzungsplan der Gemeinde Apen in der Nachbarschaft enthaltenen Darstellungen herzuleiten.	Die städtebauliche Zielsetzung wurde überprüft. Als Ergebnis der Abwägung wird die Wohnanlage um gewerblichen Einheiten ergänzt und eine gemischte Baufläche dargestellt. Die städtebauliche Begründung wird wie folgt ergänzt: Die Umgebung des vorliegenden Plangebietes ist durch eine vielfältige Nutzungsstruktur geprägt, die überwiegend durch Bauleitplanung gesichert ist. Im direkten Umfeld des Plangebietes befinden sich folgende Darstellungen: – Im Nordosten sind eine überörtliche Hauptverkehrsstraße und eine Flächen für Bahnanlagen mit angrenzender gemischter Baufläche dargestellt. Die gemischten Bauflächen beinhalten eine Mischnutzung aus Handel- und Dienstleistung, Gastronomie, Kultur- und Freizeiteinrichtungen sowie Wohnen. Teile des Kerngebietes gehören zum zentralen Versorgungsbereich. – Im Nordwesten und Westen sind eine überörtliche Hauptverkehrsstraßen, eine gewerbliche Bauflächen und Flächen für Bahnanlagen mit angrenzender Grünfläche dargestellt. Innerhalb der gewerbliche Bauflächen sind gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzungen vorhanden, wobei sich die gewerblichen Nutzungen erst in einem Abstand von 150 m zum Änderungsbereich befinden. Zudem ist in ca. 450 m Abstand eine Kläranlage vorhanden. – Südlich des Plangebietes sind Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel dargestellt. Hier sind ein Möbelmarkt und die Ausstellungsflächen sowie Stellplätze eines Einzelhandels für die Gartenausstattung vorhanden.

14. Änderung des Flächennutzungsplans (2017)

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis		– Für die südöstlich angrenzenden Flächen mit dem Hafenbecken und angrenzender Parkanlage sind Wasserflächen und Grünflächen dargestellt. – Im Südwesten sind landwirtschaftliche Flächen vorhanden, die zu einem Naturschutzgebiet gehören und auch im rechtswirksamen Flächennutzungsplan so dargestellt sind. 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. Ein privater Investor hat ein Konzept für ein Vorhaben mit überwiegend kleinen Wohnungen und gewerblichen Einheiten an diesem Standort vorgelegt und die Bauleitplanung beantragt.

14. Änderung des Flächennutzungsplans (2017)

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis		Mit der vorliegenden Planung soll am Standort ein Quartier entstehen, welches dem Bedarf nach Wohnraum und kleinen Gewerbeeinheiten in der Gemeinde nachkommt und den westlichen Ortseingang aufwertet. Die Fläche im Änderungsbereich wurde ursprünglich ausschließlich gewerblich genutzt und ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Apen entsprechend als gewerbliche Baufläche dargestellt. 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. Ziel der Planung ist eine Mischung aus überwiegend kleinen Wohnungen und kleinen gewerblichen Einheiten. Von den Umgebungsstrukturen her könnte die Fläche auch wieder nur gewerblich nachgenutzt werden, die Gemeinde legt jedoch ein hohes Gewicht auf die Schaffung einer ortszentralen Mischnutzung aus Wohnen und 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 Änderungsbereich 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.

14. Änderung des Flächennutzungsplans (2017)

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis	Diese Planung bedarf darüber hinaus noch einer vertiefenden Ermittlung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), insbesondere der Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirtschaftsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB) sowie der umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB).	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. Gleichzeitig sollen im Plangebiet in einem verträglichem Maße gewerbliche Ansiedlungen (Büros, Dienstleister, Praxen, Läden oder gastronomischen Einheiten) ermöglicht werden, 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 vorliegende Planung entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Die Umgebung des Standortes ist durch eine vielfältige Nutzungsstruktur geprägt, in die sich das Vorhaben einfügt. Im Umfeld des Plangebietes sind an der Hauptstraße Wohnhäuser und gewerbliche Nutzungen vorhanden. Im direkten Anschluss befinden sich das Hafenbecken, das Gewässer Große Süderbäke sowie ausgeprägte Grün- und Gehölzstrukturen. Der Standort ist damit für eine Mischnutzung grundsätzlich geeignet. Im Westen, Süden und Südosten schließen sich Gewerbegebiete und Sondergebiete an. Diese liegen jedoch westlich der Hauptstraße bzw. südlich der Ammerlandstraße. Die Verkehrsachsen bilden diesbezüglich eine Zäsur. Aufgrund des dringenden Wohnbedarfs - insbesondere nach kleinen Wohnungen und preiswertem Wohnraum – im Grundzentrum Apen und der Standortvorteile besteht ein gewichtiges städtebauliches Interesse an der Schaffung von nicht störendem Gewerbe und Wohnraum in Plangebiet, auch wenn die umgebenden Strukturen teilweise gewerblich geprägt und durch Verkehrslärm vorbelastet sind. Die Gemeinde Apen kommt in ihrer Abwägungsentscheidung daher zu dem Ergebnis, an diesem Standort die geplante Wohnbebauung zu realisieren und eine gemischte Baufläche darzustellen. 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.

14. Änderung des Flächennutzungsplans (2017)

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis	In diesem Zusammenhang sind insbesondere die naturschutzfachlichen und immissionsschutzrechtlichen Anregungen zur parallelen verbindlichen Bauleitplanung (Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 14 der Gemeinde Apen - Apen, Gelände am Hafenbecken) auch mit dieser vorbereitenden Bauleitplanung - soweit auf dieser Ebene zutreffend - zu beachten. Aus Stellungnahme zum VHB 14: <i>Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen folgende Anregungen:</i> <i>Das auf dem Grundstück vorhandene Gebäude und Gehölzbestand sollen beseitigt werden. Da nicht auszuschließen ist (Umweltbericht, S. 24, Kapitel 2.1.1.), dass das Gebäude und ältere Bäume von Fledermäusen genutzt werden, ist eine Begehung zur Überprüfung einer Quartiernutzung im Gebäude oder in der Fassade sowie in Baumhöhlen oder -spalten durch einen fachkundigen Biologen durchzuführen. Es ist dabei mindestens eine Untersuchung auf für Fledermäuse typische Spuren wie Kot oder Verfärbung durch Körperfett notwendig. Um eventuell erforderliche CEF-Maßnahmen durchführen zu können, ist diese Untersuchung bereits jetzt durchzuführen und nicht erst unmittelbar vor dem Abriss des Gebäudes bzw. der Beseitigung der Bäume. Die Anbringung von Fledermaus- und Brutvogelkästen ist nur im Begründungsvorentwurf aufgeführt. Meine untere Naturschutzbehörde regt eine Aufnahme als textliche Festsetzung in die Planunterlage auf.</i>	Die Anregungen aus naturschutzfachlicher Sicht werden wie folgt berücksichtigt: Der Hinweis zum Artenschutz wird beachtet. Eine Begehung des Plangebietes zur Überprüfung einer Quartiersnutzung in den baulichen Anlagen sowie in Baumhöhlen und -spalten wurde durchgeführt. Die Artenschutzkontrolle mit Stand vom 19.02. 2020 hat folgendes ergeben: 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. Abrisse dieser Gebäude sollten daher 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. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG behandelt den Verbotstatbestand der erheblichen Störung wildlebender Tiere der streng geschützten Arten, z.B. in ihren Fortpflanzungstätten 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. 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 Vogelneester 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.

14. Änderung des Flächennutzungsplans (2017)

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis	Aus Stellungnahme zum VHB 14: <i>Zu den im Vorgriff auf einen Verzicht räumlicher Trennungen bereits im Vorentwurf auf Basis eines schalltechnischen Gutachtens ausgearbeiteten Schutzmaßnahmen hat meine untere Bauaufsichtsbehörde - Sachgebiet Immissionsschutz - folgende Anregungen:</i> <i>Aufgrund der Lage zwischen der Hauptstraße (Landesstraße 821) und der Ammerlandstraße (Kreisstraße 336) sowie der nördlich verlaufenden Bahntrasse ist das Plangebiet sehr stark von Verkehrslärm betroffen. Schallgutachtlich wurde festgestellt, dass die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete an den lärmzugewandten Fassadenbereichen um bis 8,4 dB(A) tags und bis zu 14,5 dB(A) nachts überschritten werden.</i>	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. Auch ein Vergehen nach Nr. 2 (Störungsverbot) wird somit nicht ausgelöst. Es konnten zudem keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sodass der Verbotstatbestand nach Nr. 3 ebenfalls nicht berührt wird. 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 Betroffenheit von Brutrevieren aufgrund ihrer geringen ökologischen Ansprüche ein Ausweichen auch ohne zusätzliche Maßnahmen möglich. Das Vorhaben steht somit den artenschutzrechtlichen Vorgaben nicht entgegen. Die erforderlichen Maßnahmen zum vorsorgenden Artenschutz werden in den Vorhabendurchführungsvertrag aufgenommen. Die Begründung wird um die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchung ergänzt. Die Anregungen und Hinweise zum Immissionsschutz werden 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, aus der gemischten Baufläche einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu entwickeln, um den Lärmschutz objektbezogen zu regeln. Der Hinweis 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 60/50 dB(A) und geänderte Festsetzungen zum Lärmschutz. Die Gemeinde Apen nimmt die Überschreitungen zugunsten der Siedlungsentwicklung Kauf und wird durch folgenden Festsetzungen von aktiven und passiven Schallschutz dafür sorgen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden können.

14. Änderung des Flächennutzungsplans (2017)

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis	Die Verkehrsdaten sind aus der "Verkehrsmengenkarte Niedersachsen 2015" für die Landesstraße 821 entnommen worden. Die Angaben aus der Kreisstraße wurden hieraus mit 1600 Fahrzeugen abgeschätzt. Auf Nachfrage bei der Verkehrsbehörde ist für den Abschnitt auf der Kreisstraße 336 ein DTV von 1800 KFZ/24h bei einer Zählung aus November 2019 ermittelt worden. Diese geringe Abweichung führt nur minimal zu höheren Lärmimmissionspegeln. Es stellt sich im Zusammenhang mit dem Straßenverkehrslärm aber die Frage, ob der störende Einfluss der Lichtsignalanlage an dem Kreuzungsbereich berücksichtigt worden ist.	Als aktive Schallschutzmaßnahme ist die Errichtung einer geschlossenen Lärmschutzwand parallel zur Ammerlandstraße K 336 geplant. 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. Mit der Lärmschutzwand werden tagsüber Beurteilungspegel von bis zu 66 dB(A) erreicht. In der Nachtzeit werden Beurteilungspegel bis zu 60 dB erreicht. Zusätzlich zur Lärmschutzwand sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen der schutzbedürftigen Aufenthaltsträume (z.B. Wohn- und Schlafräume) entsprechend den Lärmpegelbereichen der DIN 4109 erforderlich. Dabei werden in allen Geschossen Lärmpegelbereiche zwischen III und V erreicht. 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 Schlafen möglich ist. Darüber hinaus ist zum Schutz zukünftiger Schlafräume zur Nachtzeit ein Schalldruckpegel von < 30 dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten. Zukünftige Schlafräume sind daher mit schallgedämmten Lüftungssystemen so auszustatten, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminneren nicht überschritten wird. Weitere aktive Schallschutzmaßnahmen sichern den Schutz der Außenwohnbereiche. <u>Zusammenfassung/Abwägung der Gemeinde</u> 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.

14. Änderung des Flächennutzungsplans (2017)

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis		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 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 Gemenlagen, 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.

14. Änderung des Flächennutzungsplans (2017)

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis		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, dass 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. 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.

14. Änderung des Flächennutzungsplans (2017)

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis	Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist im Kapitel 3.2.4 des Begründungsvorentwurfes der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG zwar benannt. Der Trennungsgrundsatz greift als Abwägungsdirektive jedoch bereits bei der konzeptionellen Ausgestaltung der Planung. Er erfasst die generelle räumliche Zuordnung sowohl von Baugebieten untereinander - z. B. gewerblich oder für sonstige emissionsträchtige Vorhaben nutzbare Gebiete einerseits und zum Wohnen nutzbare Gebiete andererseits - als auch die räumliche Zuordnung etwa von emissionsträchtigen Verkehrswegen und zum Wohnen nutzbaren Gebieten. Seine Berücksichtigung ist damit der detaillierten Ausgestaltung der Planung grundsätzlich vorgeschaltet. Dem Begründungsvorentwurf lässt sich bislang nicht hinreichend entnehmen, inwieweit das Planungsziel einer Darstellung der für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen) als Wohnbauflächen in diesem Änderungsbe- reich - umgeben von einer Gemengelage aus gewerblicher Nut- zung, Sonderbauflächen bzw. Sondergebieten und gemischten Bauflächen in unmittelbarer Lage an der Kreuzung von zwei emissionsträchtigen Verkehrswegen mit dem Trennungsgrund- satz vereinbar ist. Die Begründung ist entsprechend zu ergän- zen.	Die Begründung wird zum Trennungsgrundsatz ergänzt. Durch die Lage des Plangebietes in einer Gemengelage ergeben sich besondere Anforderungen an den Immissionsschutz. Wie in den o.g. Ausführungen zur städte- baulichen Begründung beschrieben, sind in der Umgebung des Plangebietes unter- schiedliche Nutzungen vorhanden. Emissionsträchtig sind einerseits die gewerbli- chen 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 süd- lich gelegene Möbelhaus relevant. Das Lärmschutzgutachten hat ergeben, dass im Plangebiet die zulässigen Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm im Tag- und Nacht- zeitraum eingehalten werden. Die gewerblichen Nutzungen an der Hauptstraße und die Außenanlagen des Gartenausstatters wurden aufgrund der größeren Entfernung im Lärmschutzgutachten nicht betrachtet. Der Trennungsgrundsatz wird diesbezüg- lich erfüllt. 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. Ein Abrücken der schutzwürdigen Bebauung bis zur Einhaltung der Orientierungs- werte ist nicht möglich, da diese im gesamten Plangebiet nicht eingehalten werden. Aus den o.g. Gründen besteht ein gewichtiges städtebauliches Interesse an der Si- cherung einer Mischnutzung in Plangebiet, auch wenn die umgebenden Strukturen teilweise gewerblich geprägt und durch Verkehrslärm vorbelastet sind. Dem Vorsor- gegrundsatz wird insoweit Rechnung getragen, dass aktive und passive Schall- schutzmaßnahmen vorgesehen und in der verbindlichen Bauleitplanung gesichert werden. Mit den vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen können die Überschreitun- gen der Orientierungswerte kompensiert werden.

14. Änderung des Flächennutzungsplans (2017)

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis	Die Planzeichnung ist entsprechend anliegender Gefahrenkarte (Anlage 1) des Niedersächsischen Landesbetriebs für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) um folgenden Vermerk zu ergänzen: "Gemäß § 5 Absatz 4 a Satz 2 BauGB werden die Flächen im Änderungsbereich als Risikogebiet im Sinne des § 73 Absatz 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vermerkt." Ich vermisste die nachrichtliche Übernahme der im Kapitel 1.4.3 des Begründungsvorentwurfes erwähnten und regional bedeutsamen Fernwasserleitung (RROP D 3.9.1 04) sowie des Schutzbereiches der Richtfunkstrecke Nr. 610 aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde gemäß § 5 Absatz 4 BauGB. Im Verfahrensvermerk zur Planunterlage fehlt die Standortbezeichnung der Regionaldirektion des LGLN. Der zweite Absatz des Verfahrensvermerkes zur öffentlichen Auslegung enthält doppelte Wörter und es fehlt zur Bekanntmachungsart das Wort "ortsüblich".	Die 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 Orts- eingangs zu erzielen. Auch wenn eine ausschließlich gewerbliche Nachnutzung grundsätzlich möglich wäre, hat die Gemeinde aufgrund der o.g. Standortvorteile ein hohes Interesse an der Schaffung einer Mischnutzung aus ortszentralem Wohnraum und kleineren Gewerbeeinheiten. Mit den vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen können die Überschreitungen der Orientierungswerte kompensiert werden. Mit den umfassenden Maßnahmen zum Lärmschutz, die Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und im Vorhaben- und Erschließungsplan detailliert festgelegt werden können, sieht die Gemeinde Apen den Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG erfüllt. Die Gemeinde Apen kommt in ihrer Abwägungsentscheidung zu dem Ergebnis, an diesem Standort das geplante Vorhaben mit Wohnen und Gewerbe zu realisieren und eine gemischte Baufläche darzustellen. Der Hinweise zu den Planunterlagen werden berücksichtigt, die Planunterlagen werden entsprechend. Die Fernwasserleitung soll nach Abstimmung mit dem OOWV verlegt werden.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis	Der Änderungsbereich befindet sich nicht im Ortsteil Augustfehn. Kapitel 3.2.1 des Begründungsvorentwurfes ist zu korrigieren. Im Kapitel 5.3 des Begründungsvorentwurfes ist das Wort "Satzungsbeschluss" durch das Wort "Feststellungsbeschluss" zu ersetzen. Flächennutzungspläne und deren Änderungen sind keine Satzungen. Die Bezeichnung "Gemeindebürgermeister" im selben Kapitel ist zu korrigieren ("Gemeinde Apen, Der Bürgermeister"). Die Fußnote 4 im Umweltbericht verweist auf das schalltechnische Gutachten zu einer anderen Bauleitplanung und ist entsprechend zu berichtigen. Da der Planbereich über die Landesstraße 821 erschlossen werden soll, ist die Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr zu dieser Planung einzuholen. Ich gehe davon aus, dass die Planunterlagen entsprechend der Mitteilung der Gemeinde Apen vom 09.12.2019 korrigiert werden. Kapitel 3 des Umweltberichts (Zusätzliche Angaben) ist noch um eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt entsprechend Ziffer 3 b) der Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2 a und 4 c BauGB zu ergänzen. Weitere Hinweise zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung habe ich nicht.	Siehe oben Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

14. Änderung des Flächennutzungsplans (2017)

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
2	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg 17.01.2020	Das Plangebiet der o. g. Bauleitplanung grenzt südöstlich an die L 821 „Hauptstraße“ innerhalb einer gem. § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt und nördlich an die K 336 „Ammerlandstraße“ außerhalb einer gem. § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 soll der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes dienen. Das Plangebiet wird über die L 821 „Hauptstraße“ erschlossen. Die Belange des Landes Niedersachsen und des Landkreises Ammerland, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr- Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV - OL), als Straßenbaulastträger der L 821 „Hauptstraße“ und der K 336 „Ammerlandstraße“ sind unmittelbar betroffen. Folgendes ist zu beachten: 1. Gemäß Ziff. 4.5 der Begründung ist eine 3m hohe Lärmschutzwand (LSW) zur Reduzierung der verkehrsbedingten Geräuschbelastung in den geplanten Außenbereichen zu errichten. Grundsätzliche Bedenken gegen die Errichtung einer LSW innerhalb der Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStrG der K 336 bestehen nicht. 2. Die technischen Details der LSW (z.B. Gestaltung der Wand, Abstand vom Fahrbahnrand der K 336 unter Beachtung der RPS und Entwässerungseinrichtungen innerhalb des Straßenkörpers) sind einvernehmlich mit der NLStBV-OL festzulegen und umzusetzen. 3. Beeinträchtigungen des Verkehrs auf der K 336 während der Bauarbeiten sind zu vermeiden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Lage der Lärmschutzwand wird mit der Landesbehörde abgestimmt. Die nachfolgend aufgeführten Hinweise werden beachtet. Die Ausführung der Lärmschutzwand wird mit der Landesbehörde abgestimmt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

14. Änderung des Flächennutzungsplans (2017)

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	4. Mit Bezug auf die in den Planunterlagen dargestellte LSW weise ich darauf hin, dass die Vorgaben der Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL 2012) und der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) bzgl. der freizuhaltenden Sichtdreiecke einmündender Straßen und Zufahrten zu beachten sind. Ich bitte um nachrichtliche Übernahme und Darstellung der Sichtdreiecke in den Bebauungsplanentwurf. 5. 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. In den Bebauungsplanentwurf ist der folgender Text mit aufzunehmen: Der Stellplatz an der L 821 ist mit einem Zaun oder einer Hecke abzugrenzen. 6. Das Plangebiet ist u.a. durch die vom Verkehr auf der L 821 und der K 336 ausgehenden Emissionen belastet. Ich weise darauf hin, dass aus dem Gebiet der o.g. Bauleitplanung keine Ansprüche aufgrund der von der L 821 und der K 336 ausgehenden Emissionen bestehen und bitte einen entsprechenden nachrichtlichen Hinweis in die Planzeichnung des Bauleitplanes aufzunehmen. Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen und Hinweise vor Veröffentlichung des Bebauungsplanes. Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitplanung einschließlich Begründung.	Der Hinweis betrifft den Vorhabenbezogenen B-Plan und wird hier zur Kenntnis genommen. Der Hinweis betrifft den Vorhabenbezogenen B-Plan und wird hier zur Kenntnis genommen. Der Hinweis betrifft den Vorhabenbezogenen B-Plan und wird hier zur Kenntnis genommen. 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. Auf die Abwägung zur Stellungnahme des Landkreises wird verwiesen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
3	Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen Am Wall 165 – 167 28195 Bremen 17.12.2019	Wir haben grundsätzlich keine Bedenken bezüglich der oben genannten Planung. Wir möchten Sie jedoch bitten Aussagen zur Anbindung des Gebietes an den öffentlichen Personenverkehr in der Begründung aufzunehmen. Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestelle „Apen, Markt“. 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. Der Sachverhalt ist mit dem Landkreis Ammerland und dem Zweckverband Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen (ZVBN) abgestimmt. Dieses Schreiben gilt in Bezug auf den öffentlichen Personennahverkehr als gemeinsame Stellungnahme. Die beiden Stellen erhalten jeweils eine Kopie des Schreibens.	Der Hinweis wird beachtet, die Begründung wird ergänzt.
4	Deutsche Bahn AG DB Immobilien Hammerbrookstraße 44 20097 Hamburg 15.01.2020	Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o. g. Verfahren. 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.	Der Hinweis wird beachtet, die Begründung wird ergänzt.

14. Änderung des Flächennutzungsplans (2017)

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Deutsche Bahn AG	Die Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb wurden im Rahmen der Aufstellung der o. g. Bauleitpläne bereits berücksichtigt. Entsprechende Schutzmaßnahmen wurden festgesetzt. Vorsorglich weisen wir 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. Nähere Informationen zu dem Projektlauf sind unter den Internetseiten http://bauprojekte.deutschebahn.com/p/wunderline und https://wunderline.nl/de/ abrufbar. Bei einer Bauausführung unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) bitten wir 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 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggfs. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen. Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss zuzusenden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. 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. Auf die Abwägung zur Stellungnahme des Landkreises wird verwiesen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen; die Begründung wird ergänzt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

14. Änderung des Flächennutzungsplans (2017)

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
5	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Stilleweg 2 30655 Hannover 13.01.2020	Aus Sicht des Fachbereiches Landwirtsch./Bodenschutz wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Grundsätzlich begrüßen wir die hier angestrebte Nutzung von bereits bebauten Strukturen und die Nachnutzung von Leerstand. Diese kann einen wesentlichen Beitrag zur Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme als Bestandteil der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie leisten. Da Teile des Plangebietes laut den Datengrundlagen des LBEG verdichtungsempfindliche Böden aufweist, ergänzen wir einige Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung negativer Bodenbeeinträchtigungen. Vorhandener Oberboden ist vor Baubeginn abzuschleppen 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 ortsnahe, 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. Aus Sicht des Fachbereiches Bauwirtschaft wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; die Begründung wird ergänzt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; die Begründung wird ergänzt.

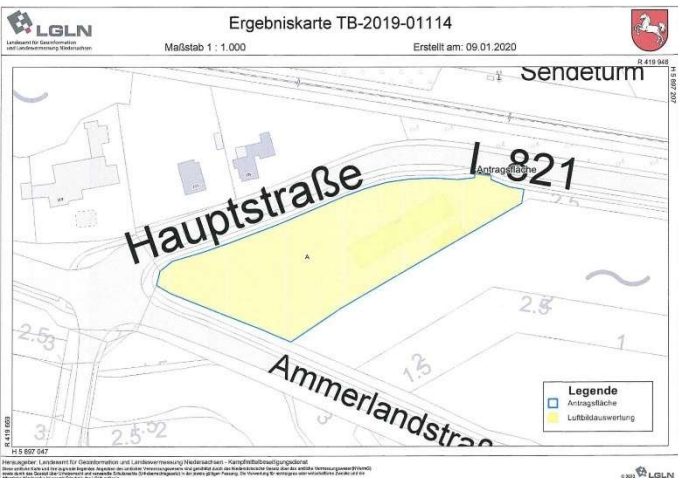
14. Änderung des Flächennutzungsplans (2017)

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	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 (Gefährungskategorie 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 uns 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 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 (https://nibis.lbeq.de/cardomap3/) entnommen werden. Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes. Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; die Begründung wird ergänzt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; die Begründung wird ergänzt.
6	LGLN, Regionaldirektion Hameln – Hannover Kampfmittelbeseitigung Dorfstraße 19 30519 Hannover 09.01.2020	Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.	

14. Änderung des Flächennutzungsplans (2017)

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung LGLN, Regionaldirektion Hameln – Hannover Kampfmittelbeseitigung	Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind. Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Krieglufbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig. Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 20 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung. Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können: http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigelegte Kartenunterlage): Empfehlung: Luftbildauswertung Fläche A Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet. Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt. Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da es sich um ein bereits bebautes Grundstück handelt, ist Eine Luftbildauswertung nicht zwingend erforderlich. Die Gemeinde hat dennoch eine Auswertung beantragt, die vor Erschließung des Baugrundstücks ausgewertet wird.

14. Änderung des Flächennutzungsplans (2017)

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung LGLN, Regionaldirektion Hameln – Hannover Kampfmittelbeseitigung	Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt. Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden. Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
			Die Anlage wird beachtet.
7	Deutsche Telekom Technik GmbH Hannoversche Str- 6 – 8 49084 Osnabrück 10.10.2020	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Wir haben keine weiteren Bedenken zu den o.a. Vorhaben.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung beachtet.

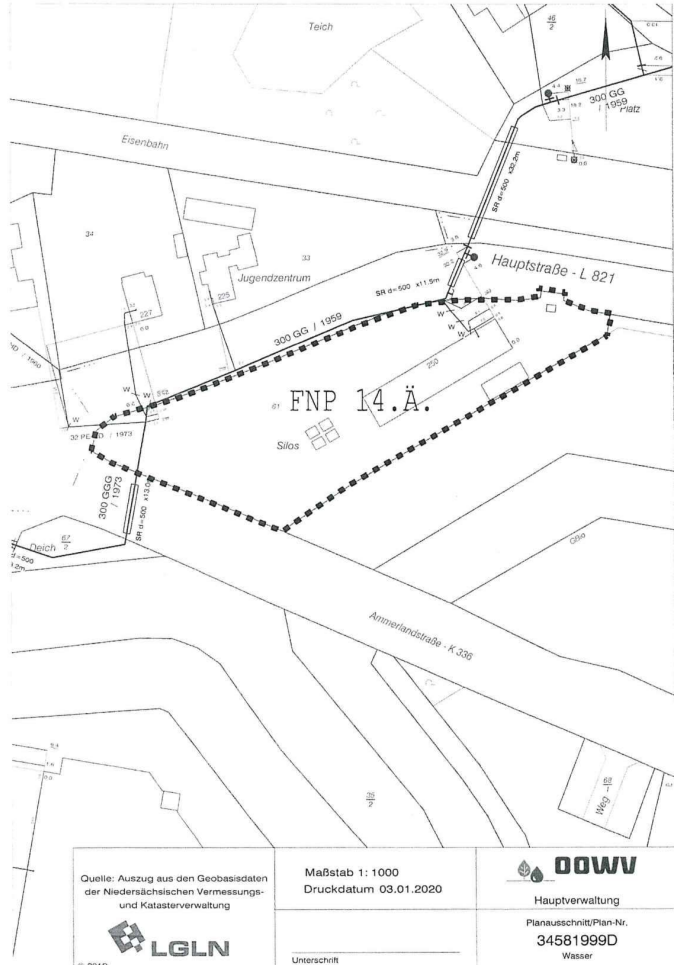
[illegible]

14. Änderung des Flächennutzungsplans (2017)

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung EWE Netz GmbH	Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren. Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungspläne-abrufen. Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus. Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de. Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Astrid Lübben unter der folgenden Rufnummer: 04488-5233293.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung beachtet. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung beachtet.
9	Vodafone Kabel Deutschland GmbH Vahrenwalder Str. 236 30179 Hannover 07.01.2020	Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 06.12.2019. Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung beachtet.

14. Änderung des Flächennutzungsplans (2017)

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Vodafone Kabel	Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei. Weiterführende Dokumente: •Kabelschutzanweisung Vodafone •Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland •Zeichenerklärung Vodafone •Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland	
10	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 15.01.2020	Wir haben von der oben genannten Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Apen Kenntnis genommen. Sofern sichergestellt ist, dass durch die geplante Änderung die Versorgungsanlagen des OOWV weder freigelegt, überbaut, bepflanzt noch sonst in ihrer Funktion gestört werden, haben wir keine Bedenken, Inwieweit das vorhandene Versorgungsnetz einer Erweiterung bedarf, bleibt vorbehalten. Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden. Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen der Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel: 04488 / 845211, in der Örtlichkeit an.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung Maßstab 1: 1000 Druckdatum 03.01.2020 © 2019 LGLN OOWV Hauptverwaltung Planausschnitt/Plan-Nr. 34581999D Wasser	Die Anlage wird beachtet.

14. Änderung des Flächennutzungsplans (2017)

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
11	Sportfischer-Verein Apen e.V. Kastanienstr. 7 a 26689 Apen/Augustfehn 13.12.2019	Anmerkungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 133 Gelände am Hafenbecken, („Raiffeisengelände“) Sehr geehrter Herr Huber, lieber Matthias, dem Sportfischer-Verein Apen mit seinen zurzeit 760 Mitgliedern gehört das direkt an den vorhabenbezogenen Bebauungsplan angrenzende Hafenbecken samt des gegenüberliegenden Deiches. Das Hafenbecken ist bei unseren Mitgliedern, aber auch bei unseren jährlichen fast 700 Gastkartenkäufern, zumeist Touristen aus allen Regionen Deutschlands, eines der beliebtesten Angelgewässer im Apen Gemeindegebiet. Die jetzigen Planungen zur überbaubaren Fläche auf dem alten Raiffeisengelände umfassen ebenfalls die Bereiche der alten Bodenwaage und der vorderen Rasenfläche, die derzeit noch vom OBV Apen unterhalten wird. Gerade diese Rasenfläche mitsamt den im Hintergrund befindlichen Bäumen wirft ein sehr einladendes Bild auf die einfahrenden Menschen aus Richtung Augustfehn und Nordloh. Insgesamt wird die Baufläche im Gegensatz zum bestehenden Verkaufsgebäude mitsamt den Schuppen um einiges erweitert. Durch die im Bauausschuss am 13.05.2019 vorgestellte Projektplanung hinsichtlich der Reihenhäuser und die im Bebauungsplan zugelassene maximale Gebäudehöhe von 11 m wird eine sehr komplexe und unserer Meinung erdrückend wirkende Bebauung am Ortseingang zugelassen. Gerade die im hinteren Bereich gewachsenen Bäume stellen mit ihren in das Hafenbecken hineinragenden Ästen einen optimalen Schutz und Laichplatz für die im Hafenbecken befindlichen Fischarten dar. 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. Diese gehen auf den dortigen Bäumen in Lauerstellung und holen zur Jagd nach dem passenden Jungfisch aus.	Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Apen reagiert mit der vorliegenden Planung 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 Quartier entstehen, welches dem Bedarf nach Wohnraum in der Gemeinde nachkommt und den westlichen Ortseingang aufwertet. Vorgesehen ist ein Mehrfamilienhaus mit 28 kleinen Wohnungen und 4 großen 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 Ergebnissen 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 viele Wohnungen geschaffen 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 Gewässerkannte 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.

14. Änderung des Flächennutzungsplans (2017)

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Sportfischer-Verein Apen e.V	Insgesamt möchten wir folgende Anmerkungen zum Bebauungsplan abgeben: 1. Uferbefestigung Die an der Grundstücksgrenze befindlichen Bäume halten mit ihren Wurzeln derzeit das Ufer. Sollten diese entfernt werden, muss eine neue Uferbefestigung errichtet werden. Hier wäre der neue Investor aufgrund seines Handelns durch die Entfernung der Bäume vor Baubeginn gefordert eine Spundwand zu errichten, welche mit nicht unerheblichen Kosten verbunden wäre. Beim Bau der 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. 2. Sportfischerei Wie bereits oben ausgeführt, erfreut sich das Apen Hafenbecken großer Beliebtheit bei den Anglern. Bei gutem Wetter sind fast täglich mehrere Angler anzutreffen. Auch das Nachtangeln erfreut sich großer Beliebtheit, insbesondere auf dem gegenüberliegenden Deich. Bereits in anderen Wohngebieten gab es hier Ärger mit direkten Anwohnern, da die Angler direkt in das Wohnzimmer und den Garten der Anwohner schauen und während ihres oft langen Ansitzes diese beobachten können. Nach den vorgestellten Planungen werden die Terrassen hier direkt zum Hafenbecken ausgerichtet, wodurch dieser Punkt in Zukunft wahrscheinlich Ärger geben könnte. Gerade beim Nachtangeln kann man natürlich sehr gut in die beleuchteten Räume schauen.	Der Hinweis 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 Wohnprojektes entfernt werden, sollten Regelungen zu alternativen Befestigungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der im Hafenbecken lebenden Fische getroffen werden. 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.

14. Änderung des Flächennutzungsplans (2017)

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Sportfischer-Verein Apen e.V.	3. Entwässerung Nach unserer Kenntnis läuft die Straßenentwässerung in das Hafenbecken. Dies liegt darin ergründet, dass vor dem Bau der Ammerlandstraße das Hafenbecken am Fließgewässer des Aper Tiefs angeschlossen gewesen war. Im Rahmen des Bebauungsplans wird eine große Fläche (Gebäude und Parkplätze) zur Versiegelung vorgesehen. 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 salzangereicherte Wasser darf nicht ins Hafenbecken eingeleitet werden. 4. Nutzung der Anlieger In anderen der Wasseracht gehörenden und von uns gepachteten und unterhaltenden Gewässern werden die Rückhaltebecken etc. oftmals von den direkten Anliegern mitgenutzt und als Eigentum betrachtet. So werden Stege gebaut, die Wasserflächen mit Booten befahren, diese direkt an der Böschung zum Garten befestigt oder einfach unerlaubt gefischt (welches wir leider aufgrund des Privatbesitzes nur bedingt kontrollieren können). Hier weisen wir als Eigentümer des Gewässers ausdrücklich darauf hin, dass wir allein aus Gleichbehandlungsgrundsätzen mit den anderen Vereinsmitgliedern keine Fischerei oder einen Stegbau von den neuen Grundstücken dulden dürfen. Auch eine Wasserentnahme aus dem Aper Hafenbecken wird nicht geduldet. Bereits im letzten Jahr hat das Hafenbecken einen teils kritischen Wasserstand erreicht. Natürlich wissen wir, dass ein Investor wirtschaftlich planen muss. Auch begrüßen wir ausdrücklich, dass der „Schandfleck“ des alten Raiffeisengeländes angegangen wird. Jedoch plädieren wir für eine behutsame und an den Ortseingang passende Bebauung unter Berücksichtigung oben aufgeführter Punkte. Für Gespräche stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. 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 erforderliche Volumen kann durch einen Stauraumkanal aus Rohren DN1000 mit einer Gesamtlänge von 180,0 m bereitgestellt werden. Das Hafenbecken wird für die Oberflächenentwässerung nicht benötigt und daher durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die Hinweise werden berücksichtigt. In den Durchführungsvertrag zum VHB 14 wird ein entsprechender Passus aufgenommen, dass keinerlei Nutzung des Hafenbeckens und der Bau von Stegen in das Hafenbecken nicht gestattet ist.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
11a	Vom Sportfischer-Verein an Herrn Stock: 13.12.2019	Bebauung Gelände am Hafenbecken, („Raiffeisengelände“) im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 133 hier: Eintragungen in Miet- und Kaufverträgen Sehr geehrter Herr Stock, dem Sportfischer-Verein Apen mit seinen zurzeit 760 Mitgliedern gehört das direkt an den vorhabenbezogenen Bebauungsplan angrenzende Hafenbecken samt des gegenüberliegenden Deiches. Das Hafenbecken ist bei unseren Mitgliedern, aber auch bei unseren jährlichen fast 700 Gastkartenkäufern, zumeist Touristen aus allen Regionen Deutschlands, eines der beliebtesten Angelgewässer im Aper Gemeindegebiet. Wir haben von Ihren Plänen für die Bebauung des Gebietes im Bauausschuss der Gemeinde Apen vom 13.05.2019 erfahren. Zunächst müssen wir darauf hinweisen, dass die direkt an das Gewässer angrenzenden Bäume mit ihren Wurzeln derzeit eine natürliche Uferbefestigung darstellen. Sollten diese für Ihre Bebauung gefällt werden, müssen Sie eine andere Art der Uferbefestigung in Form einer Spundwand errichten, damit die Terrassen und Gärten später nicht durch Wellenschlag unterspült werden. Der SFV Apen kann im Nachhinein nicht verpflichtet werden, eine entsprechende Uferbefestigung zu errichten, da die jetzt vorhandene ausreicht. Weiter haben wir über die vorgestellten Pläne erfahren, dass die Terrassen der Anwohner direkt an das Hafenbecken grenzen. Um zukünftigem Ärger mit den Anwohnern entgegenzuwirken, sollten die Käufer frühzeitig auf die von uns im Folgenden aufgezeigten Problemfelder hingewiesen werden. a) Das Hafenbecken und der dazugehörige Deich sind im Besitz des Sportfischer-Vereins Apen e.V. b) Es dürfen keine Stege gebaut werden. Jegliches Bootsfahren auf dem Hafenbecken ist verboten. Hierzu gehören auch kleine Modelboote. c) Eine Wasserentnahme ist nicht gestattet.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis 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 Wohnprojektes entfernt werden, sollten Regelungen zu alternativen Befestigungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der im Hafenbecken lebenden Fische getroffen werden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Gemeinde wird eine entsprechende Beschilderung vornehmen. Die Hinweise werden berücksichtigt. In den Durchführungsvertrag zum VHB 14 wird ein entsprechender Passus aufgenommen. Der Hinweis wird berücksichtigt. In den Durchführungsvertrag zum VHB 14 wird ein entsprechender Passus aufgenommen.

14. Änderung des Flächennutzungsplans (2017)

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Sportfischer-Verein an Stock	d) Das Angeln im Hafenbecken ist nur mit einer gültigen Erlaubniskarte zu den vom Verein beschlossenen Grundlagen gestattet. e) Das Angeln im Hafenbecken, auch auf dem gegenüberliegenden Deich, wird nicht eingeschränkt. Insbesondere beim Nachtangeln kann es hier zu gewissen Querelen kommen, da die Sichtachse frei auf die Terrassenflächen gestaltet ist. Wir empfehlen daher eindringlich, diese Punkte im Rahmen der Kauf- oder Mietverträge frühzeitig zu erörtern und auch Bestandteil der Verträge werden zu lassen.	Der Hinweis wird berücksichtigt. In den Durchführungsvertrag zum VHB 14 wird ein entsprechender Passus aufgenommen. Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Gemeinde wird in den Schildern einen Hinweis aufnehmen. 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.

Keine Anregungen und Bedenken hatten:

1. TenneT TSO GmbH mit Schreiben vom 10.12.2019
2. ExxonMobil Production Deutschland GmbH mit Schreiben vom 06.12.2019
3. Leda-Jümme-Verband mit Schreiben vom 13.12.2019
4. Landwirtschaftskammer Niedersachsen – Bezirksstelle OL-Nord – mit Schreiben vom 16.12.2019

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
Es sind keine privaten Stellungnahmen eingegangen.			