

Gemeinde Apen

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 116, 1. Änderung

„Apen, Osterende, allgemeines und seniorengerechtes Wohnen“

Bebauungsplan zur Innenentwicklung
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB



Übersichtsplan

August 2022

Endfassung

Begründung

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

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung



INHALTSVERZEICHNIS

1.EINLEITUNG.....	3
1.1 Planungsanlass	3
1.2 Rechtsgrundlagen.....	3
1.3 Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebietes	3
1.4 Planungsrahmenbedingungen	3
2.ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	4
3.WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG	7
3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	7
3.1.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.....	7
3.1.2 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	7
3.2 Relevante Abwägungsbelange	10
4.INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	17
4.1 Anzahl der Wohneinheiten	17
4.2 Abweichende Bauweise	17
4.3 Gebäudehöhe	17
4.4 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen.....	17
4.5 Grünordnerische Maßnahmen	17
4.6 Vorkehrungen zum Lärmschutz	18
4.7 Vorkehrungen zum Hochwasserschutz	18
4.8 Örtliche Bauvorschriften.....	18
4.9 Hinweise	19
5.ERGÄNZENDE ANGABEN	20
5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten	20
5.2 Ver- und Entsorgung.....	20
5.3 Daten zum Verfahrensablauf	22

1. EINLEITUNG

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Apen beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 116 „Apen, Osterende, allgemeines und seniorengerechtes Wohnen“ zu ändern, um in einem Teilbereich die zulässige Ausnutzung zu erhöhen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 116, 1. Änderung 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) und das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich südlich des Ortskernes vom Grundzentrum Apen. Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung befindet sich südlich der Straße „Osterende“, welche als Kreisstraße (K 121) klassifiziert ist und umfasst eine 0,2 ha große Fläche. Auf der Plangebietsfläche der vorliegenden Bebauungsplanänderung befindet sich gegenwärtig Grünland. Östlich grenzen Gehölzstrukturen sowie der Sitz einer Möbeltischlerei an das Plangebiet an, im Westen befindet sich betreutes Wohnen und Tagespflege, welche durch den Ursprungsbebauungsplan Nr. 116 planungsrechtlich gesichert ist. In einer Entfernung von rund 100 m befindet sich südwestlich des Geltungsbereiches ein Regenrückhaltebecken. Der Bereich nördlich des Plangebietes ist durch eine Wohnbebauung geprägt.

1.4 Planungsrahmenbedingungen

1.4.1 Raumordnung

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Ammerland aus dem Jahr 1996 (durch die Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsichten am 05.05.2017 für die Dauer der Neuaufstellung verlängert) stellt Apen als Grundzentrum mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten dar. Die Flächen im Geltungsbereich sind dem Siedlungsbereich zuzuordnen. Das Regionale Raumordnungsprogramm stellt keine Belange dar, die der Planung entgegenstehen. Das LROP 2017 trifft ebenfalls keine der Planung entgegenstehenden Ziele oder Grundsätze.

1.4.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung eine Wohnbaufläche dar. Diese Darstellung gilt auch für die angrenzenden Flächen im Norden und Süden. Die östlich angrenzende Fläche ist als gemischte Baufläche, die westlich angrenzende Fläche als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen mit Betreuung und Pflege“ dargestellt. Südwestlich des Plangebietes wird zudem eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 116, 1. Änderung wird als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen.

1.4.3 Bebauungspläne

Für den Änderungsbereich gilt der Bebauungsplan Nr. 116 mit Rechtskraft vom 18.12.2015. Der Bebauungsplan Nr. 116 setzt für den Planbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung ein Allgemeines Wohngebiet fest. Hier dürfen Einzelhäuser mit einem Vollgeschoss in einer abweichenden Bauweise und mit einer GRZ von 0,3 realisiert werden. Die abweichende Bauweise definiert sich dabei mit einer maximalen Gebäudelänge von 20,00 m. Weiterhin wird eine 6,00 m breite öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, die im Süden einen Wendehammer vorsieht. Westlich des im Bebauungsplan Nr. 116 festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes wird im Bebauungsplan Nr. 116 ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Betreutes Wohnen“ festgesetzt. Die Anzahl der Vollgeschosse wird im SO auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt, die GRZ liegt bei 0,4. Die Gebäude dürfen in einer offenen Bauweise errichtet werden. Im südlichen Teilbereich setzt der Bebauungsplan Nr. 116 eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und „Regenrückhaltebecken“ fest. Die Baugrenzen sind im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 116 mit einem 5,00 m Abstand zur K 121 festgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 116 sieht zudem unterschiedliche Lärmpegelbereiche vor und trifft Aussagen zum passiven Lärmschutz.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 116 werden für die vom Bebauungsplan Nr. 116, 1. Änderung überlagerten Bereiche aufgehoben.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Durch den Bebauungsplan Nr. 116 „Apen, Osterende, allgemeines und seniorengerechtes Wohnen“ wurde die Realisierung eines Wohnparks für Einrichtungen zum seniorengerechten Wohnen und die Schaffung eines kleinen Wohngebietes zur Sicherung der Eigenentwicklung des Ortes Apen planungsrechtlich abgesichert. Der Ursprungsbebauungsplan setzt im Westen zwei Sonstige Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen betreutes Wohnen und Pflegeeinrichtungen, im Osten Allgemeine Wohngebiete und im Süden eine öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Parkanlage und Regenrückhaltebecken fest. Auf der Fläche des Sonstigen Sondergebietes ist mittlerweile ein Altenpflegeheim realisiert worden. Nun möchte ein privater Investor in dem innerhalb des Bebauungsplanes festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet einen Wohnpark für betreutes Wohnen realisieren.

Die Planungen zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 116 sahen vor, innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ca. 8 Grundstücke für Einfamilienhausbebauung zu realisieren. Dabei sollte die Erschließung dieser über eine Gemeindestraße mit Anbindung an die K 121 erfolgen. Die Planstraße wurde als 7,00 m breite Stichstraße mit einer 18,00 m breiten Wendeanlage vorgesehen, über welche ebenso die südlich gelegene Parkanlage mit Regenrückhaltebecken erschlossen werden sollte. Zwischen dem Sondergebiet (im Westen) und den Allgemeinen Wohngebieten (im Osten) war im Ursprungsbebauungsplan ein Pflanzstreifen in nördlicher Richtung bis zur K 121 vorgesehen, um die unterschiedlichen Nutzungen voneinander abzusichern. Der Bebauungsplan Nr. 116 „Apen, Osterende, allgemeines und seniorengerechtes Wohnen“ setzt für die Allgemeinen Wohngebiete eine GRZ von 0,3 fest. In den Allgemeinen Wohngebieten dürfen nur Gebäude mit einem Vollgeschoss in abweichender Bauweise errichtet werden. Die abweichende Bauweise definiert sich durch eine Gebäudelänge von max. 20,00 m.

Die Planungen des privaten Investors sehen die Realisierung von insgesamt neun Gebäuden für das seniorengerechte Wohnen vor. Dabei sind an den Eckgrundstücken entlang der K 121 zwei Gebäude (Gebäude A und F) mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss vorgesehen. Die übrigen Gebäude sehen eine eingeschossige Bauweise vor. Die geplanten Gebäude an der K 121 lassen sich nicht aus dem aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 116 genehmigen und realisieren. In Anbetracht des demographischen Wandels und der daraus resultierenden hohen Nachfrage im Segment des seniorengerechten Wohnens unterstützt die Gemeinde Apen das Vorhaben und stellt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116 „Apen, Osterende, allgemeine und seniorengerechtes Wohnen“ auf.

Das Plangebiet der vorliegenden Bebauungsplanänderung umfasst zwei Grundstücke an der K 121, welche gegenwärtig durch den Bebauungsplan Nr. 116 „Apen, Osterende, allgemeine und seniorengerechtes Wohnen“ planungsrechtlich gesichert ist. Zur Realisierung des Vorhabens müssen die Nutzungsziffern der Eckgrundstücke an der L 121 geändert werden, weshalb der Änderungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung diese beiden Grundstücke und die Planstraße umfasst. Dabei ist die Erhöhung der GRZ im Änderungsbereich von 0,3 auf 0,4 vorgesehen. Weiterhin soll die Geschossigkeit von einem Vollgeschoss auf zwei Vollgeschosse erhöht werden. Gebäude mit einer höheren Geschossigkeit fügen sich städtebaulich in die Umgebung ein, da die westlich angrenzende Tagespflege ebenfalls eine höhere Ausnutzung zulässt. Zudem werden überdimensionierte Baukörper durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe von 10,50 m verhindert. Das Dichtekonzept der Gemeinde Apen weist dem Änderungsbereich die Zone 2 zu, in welcher Verdichtung ermöglicht werden soll.

Der Änderungsbereich

Das städtebauliche Konzept für den Wohnpark von der EDB Engineering Group sieht folgende Entwicklung vor:

- Errichtung von neun neuen Gebäuden (Gebäude A – F)
 - Gebäude B, C, D, E, G, H, I mit I-Vollgeschoss
 - Gebäude A und F mit II-Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss
- Stellplätze auf dem Grundstück



Abbildung 1: Lageplan des geplanten Vorhabens

Damit die Planungen des privaten Investors realisiert werden können, muss der Bebauungsplan Nr. 116 in einem Teilbereich geändert werden. Um die baulichen Maßnahmen planerisch absichern zu können, stellt die Gemeinde Apen den Bebauungsplan Nr. 116, 1. Änderung auf. In den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden die Baugrenzen entlang der L 121 sowie die Straßenverkehrsfläche übernommen. Selbes gilt für die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 116.

Da es sich im vorliegenden Planverfahren um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, weil hier schon Planrecht besteht und die zulässige Grundfläche unter 20.000 m² liegt, soll das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB zur Anwendung kommen. Es erfolgt keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Das Vorhaben löst auch keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht aus. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten ist. Dieses ist hier nicht der Fall. Insofern ist ein beschleunigtes Verfahren zulässig.

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

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Gemeinde führt eine Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a (2) Nr. 1 i. V. m. § 13 (2) Nr. 2 BauGB und eine Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a (2) Nr. 1 i. V. m. § 13 (2) Nr. 3 BauGB durch. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren dargelegt.

3.1.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

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

3.1.2 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind insgesamt 19 Stellungnahmen, davon elf ohne Hinweise oder Bedenken, eingegangen. Die acht Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen wurden wie folgt abgewogen:

Landkreis Ammerland

Es wurde darauf hingewiesen, dass für die textliche Festsetzung Nr. 5 das entsprechende Planzeichen der Planzeichenverordnung zu verwenden sei. Ferner wurde darum gebeten, Vorschriften zu den Ordnungswidrigkeiten in die Örtlichen Bauvorschriften mit aufzunehmen.

Die Hinweise wurden beachtet. Die Planzeichnung wurde um das entsprechende Planzeichen ergänzt. Ebenso wurden die örtlichen Bauvorschriften um den Geltungsbereich und die Vorschriften zu Ordnungswidrigkeiten ergänzt.

Zudem wurde auf das Prüfkonzept zur Sicherstellungsverpflichtung gemäß Telekommunikationsgesetz (TKG) sowie auf die Handreichung für ein Materialkonzept zur Umsetzung verwiesen und um Aufnahme der entsprechenden Rechtsgrundlage gebeten. Zudem sollten die Rechtsgrundlagen aktualisiert werden.

Die Hinweise wurden beachtet, die Begründung wurde in Kapitel 5.2 um entsprechende Rechtsgrundlagen ergänzt. Die Rechtsgrundlagen wurden auf der Planzeichnung aktualisiert.

Weitere Hinweise bezogen sich auf die Lage des Plangebietes innerhalb eines Risikogebietes im Sinne des § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG.

Die Hinweise wurden beachtet. Die Planzeichnung wurde um den entsprechenden Risikovermerk ergänzt. Die Begründung wurde jedoch um ein Kapitel zu den Belangen des Hochwasserschutzes ergänzt, in welchem auf die Lage des Plangebietes innerhalb des erwähnten Küstengebietes verwiesen wird und die Belange des Hochwasserschutzes abgewogen wurden.

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen gegen die Planung Bedenken, da die Festsetzungen aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 116 übernommen wurden. Bei der Argumentation wurde sich auf ein vorliegendes Schallgutachten zu einem Bauvorhaben innerhalb des WA-Gebietes bezogen. Hierbei wurden Beurteilungspegel anhand neuer Verkehrsdaten für Straße und Schiene ermittelt. Zudem wurden Hinweise zu den Festsetzungen zu Außenwohnbereichen gegeben.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Nach den vorliegenden Lärmschutzgutachten zum Bauantrag werden straßenseitig Beurteilungspegel von bis zu 63 dB erreicht. Zuzüglich 3 dB ergibt sich der Lärmpegelbereich IV. Abgeleitet aus dem Gutachten werden die Lärmpegelbereiche angepasst, sodass ein erhöhter Schutz der Außenfassaden gesichert ist.

Der Hinweis zu den Außenwohnbereichen wurde beachtet. Die Festsetzungen wurden wie folgt angepasst. Bei schutzbedürftige Schlafräumen in Abschnitten mit einem Beurteilungspegel von 45 dB und mehr muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand sichergestellt werden (z.B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über die lärmabgewandte Fassadenseite). Terrassen, Loggien und Balkonen in Abschnitten mit einem Beurteilungspegel von 55 dB und mehr sind zulässig, sofern sie durch eine mindestens 2 m hohe Abschirmmaßnahme (z.B. Wand oder Nebengebäude) geschützt sind.

Weitere Hinweise bezogen sich auf die notwendige Straßenbreite für Müllsammelfahrzeuge.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Bei der in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche handelt es sich um eine 6,00 m breite Straße. Dem Hinweis des Abfallwirtschaftsbetriebes wird somit Rechnung getragen.

Ebenso hat die Untere Bauaufsichtsbehörde darauf hingewiesen, dass laut der Aussage des Investors barrierefreie Wohnungen und Räume für Dienstleistungen/Büros in den geplanten Gebäuden entstehen sollen. Es wurde angeregt, die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes zu überprüfen.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Räume für Dienstleistungen und Büros sind im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 13 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes steht kein Widerspruch entgegen.

Ein weiterer Hinweis bezog sich darauf, dass in der Nähe keine Bodenfunde registriert wurden.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen, die Begründung des Bebauungsplanes wurde um einen entsprechenden Hinweis ergänzt.

Weiterhin wurde auf die Betitelung des Bebauungsplanes „Ostenende“ hingewiesen.

Der Hinweis wurde beachtet, die Begründung wurde an den entsprechenden Stellen korrigiert.

Nds. Landesamt für Denkmalpflege

Das Nds. Landesamt für Denkmalpflege wies darauf hin, dass im Plangebiet keine archäologischen Fundstellen vorhanden sind, das Areal jedoch aufgrund seiner topographischen Lage und dem vorliegenden Plaggeneschboden ein sehr hohes archäologisches Potential aufweise.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wurde um einen entsprechenden Hinweis ergänzt.

Zudem wurde darauf hingewiesen, dass sämtliche Erdarbeiten einer denkmalrechtlichen Genehmigung bedürfen.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Für das Plangebiet existiert bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 116, ein Baurecht ist damit bereits jetzt vorhanden. Im Rahmen der damaligen Beteiligung der Behörden und TöB hat das Nds. Landesamt für Denkmalpflege keine Stellungnahme mit der Anforderung einer denkmalrechtlichen Genehmigung oder einer Bodenprospektierung abgegeben. Zudem liegt für den angrenzenden Teil des Bebauungsplans Nr. 116 eine Baugenehmigung des Landkreises Ammerland mit Datum vom 28.06.2022 vor, die der archäologischen Denkmalpflege keine Bedeutung beigemessen hat.

Insofern werden Untersuchungen des Bodens zur archäologischen Denkmalpflege nicht für erforderlich gehalten. Auch gerade vor dem Hintergrund, dass für den rückwärtigen Teil des Baugebietes außerhalb der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116 bereits eine Baugenehmigung erteilt wurde, auf die Aufnahme eines Hinweises zur denkmalrechtlichen Genehmigung verzichtet.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)

Das LBEG hat auf den schutzwürdigen Boden, Plaggenesch, im Plangebiet hingewiesen. Zudem wurde für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen auf den NIBIS Kartenserver verwiesen.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wurde um ein Kapitel zu den Belangen des Bodenschutzes ergänzt, in welchem die Informationen zum Plaggenesch und den NIBIS Kartenserver zusammengefasst dargelegt werden.

Weiterhin wurde um Überprüfung eines Erlaubnis- oder Bewilligungsfeldes und Salzabbaugerechtigkeiten gebeten.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Gemäß der Auskunft des NIBIS Kartenservers befindet sich das Plangebiet innerhalb des Bergwerksfeldes Oldenburg der OEG, in welchem Kohlenwasserstoff als Bodenschatz geführt wird. Die Lage des Plangebietes innerhalb des Bergwerksfeldes hat jedoch keine Auswirkungen auf die vorliegende Planung. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die gesamte Gemeinde Apen, der Landkreis Ammerland und darüberhinausgehende Bereiche innerhalb des Bergwerksfeldes liegen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde um entsprechende Hinweise ergänzt. Laut dem NIBIS Kartenserver befindet sich im Plangebiet keine Salzabbaugerechtigkeit.

EWE Netz GmbH

Die EWE Netz GmbH wies auf Versorgungsleitungen im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet sowie dessen Schutzwürdigkeit hin und gab Hinweise zu den Schutzanforderungen.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Bei der EWE Netz Auskunft wurde eine Leitungsanfrage für das vorliegende Plangebiet gestellt. Durch das Plangebiet verläuft ein Strom-Mittelspannungskabel. Dieses wird im Bebauungsplan jedoch zeichnerisch nicht festgesetzt. Es wird jedoch ein Hinweis zu bestehenden Leitungen, deren Schutzanweisungen /-ansprüchen sowie der erforderlichen Leitungsauskunft auf die Planzeichnung aufgenommen.

EWE Wasser GmbH

Die EWE Wasser GmbH hat gegen die vorliegende Planung grundsätzlich keine Bedenken, wies jedoch darauf hin, dass die Entwässerung im Freigefälle realisiert werden soll.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Entsprechend der Ausführungen in Kapitel 3.2.4 zu den Belangen der Wasserwirtschaft in der Begründung des Bebauungsplanes wird das anfallende Oberflächenwasser in ein südwestlich des Geltungsbereiches gelegenes Regenrückhaltebecken eingeleitet.

Deutsche Bahn AG, DB Immobilien

Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien weist auf die südlich des Plangebietes verlaufende Bahnstrecke Oldenburg – Leer und die von dieser ausgehenden Geräuschemissionen hin. Weitere Hinweise beziehen sich auf entsprechende Schutzvorkehrungen.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die Planzeichnung und Begründung des Bebauungsplanes wurden um Hinweise zu den vom Eisenbahnbetrieb und der Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Emissionen ergänzt.

LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst hat als Maßnahme der Gefahrenforschung für das Plangebiet eine Luftbildauswertung empfohlen.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Apen verzichtet auf eine Luftbildauswertung, da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Bebauungsplanänderung handelt. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 116 wurden keine Bedenken geäußert. Auch gerade vor dem Hintergrund, dass für den rückwärtigen Teil des Baugebietes außerhalb der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116 bereits eine Baugenehmigung erteilt wurde, wird auf die Luftbildauswertung verzichtet.

OOWV

Der OOWV hat Hinweise zur Versorgungssicherheit, zum Versorgungsdruck der Trinkwasserleitungen sowie zur Löschwasserversorgung gegeben.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen, die Begründung wurde um entsprechende Aussagen 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 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 116 „Apen, Osterende, allgemeines und seniorengerechtes Wohnen“ wurden Lärmschutzgutachten von dem Büro ITAP aus Oldenburg¹ zur Prüfung der Auswirkungen durch Verkehrslärm erstellt und die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen ermittelt. Da sich in der Zwischenzeit keine verkehrlichen Veränderungen ergeben haben, die sich auf die Ergebnisse des Lärmschutzgutachtens auswirken können, wurden die Lärmschutzmaßnahmen in der vorliegenden Bebauungsplanänderung übernommen. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116 liegt im Lärmpegelbereich III und II, wobei der Lärmpegelbereich III lediglich einen ca. 15 m tiefen Bereich parallel zur K 121 umfasst. Durch Festsetzung entsprechender Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinflüsse wird dem Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes mit 55/45 dB(A) tags/nachts entsprochen.

3.2.2 Bodenschutzklausel/Umwidmungssperrklausel

Das BauGB enthält in § 1a Abs. 2 BauGB Regelungen zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen:

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

¹ Itap. Institut für technische und angewandte Physik GmbH, Oldenburg, 31.01.2011

- § 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 Flächen der vorliegenden Bebauungsplanänderung wurden bereits in dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 116 mit überplant. Im vorliegenden Planungsfall werden keine zusätzlichen Freiflächen in Anspruch genommen. Vielmehr handelt es sich um eine Nachverdichtung im zentralen Bereich. Somit wird der Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel entsprochen.

3.2.3 Verkehrliche Belange

Das Plangebiet des Änderungsbereiches befindet sich südlich der Straße Osterende (K 121). Durch die K 121 besteht eine Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz.

Das Plangebiet wird über eine Plangebietsstraße, welche von der K 121 nach Süden abgeht, erschlossen. Die Voraussetzungen für die Anbindung der Planstraße an die K 121 wurden bei der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 116 geschaffen.

Das städtebauliche Konzept sieht für den Wohnpark Stellplätze für den ruhenden Verkehr auf den Grundstücken in angemessener Anzahl vor. Aus diesem Grund kann davon ausgegangen werden, dass es zu keinen verkehrlichen Problemsituationen kommen wird.

Der Planung stehen somit keine verkehrlichen Belange gegenüber.

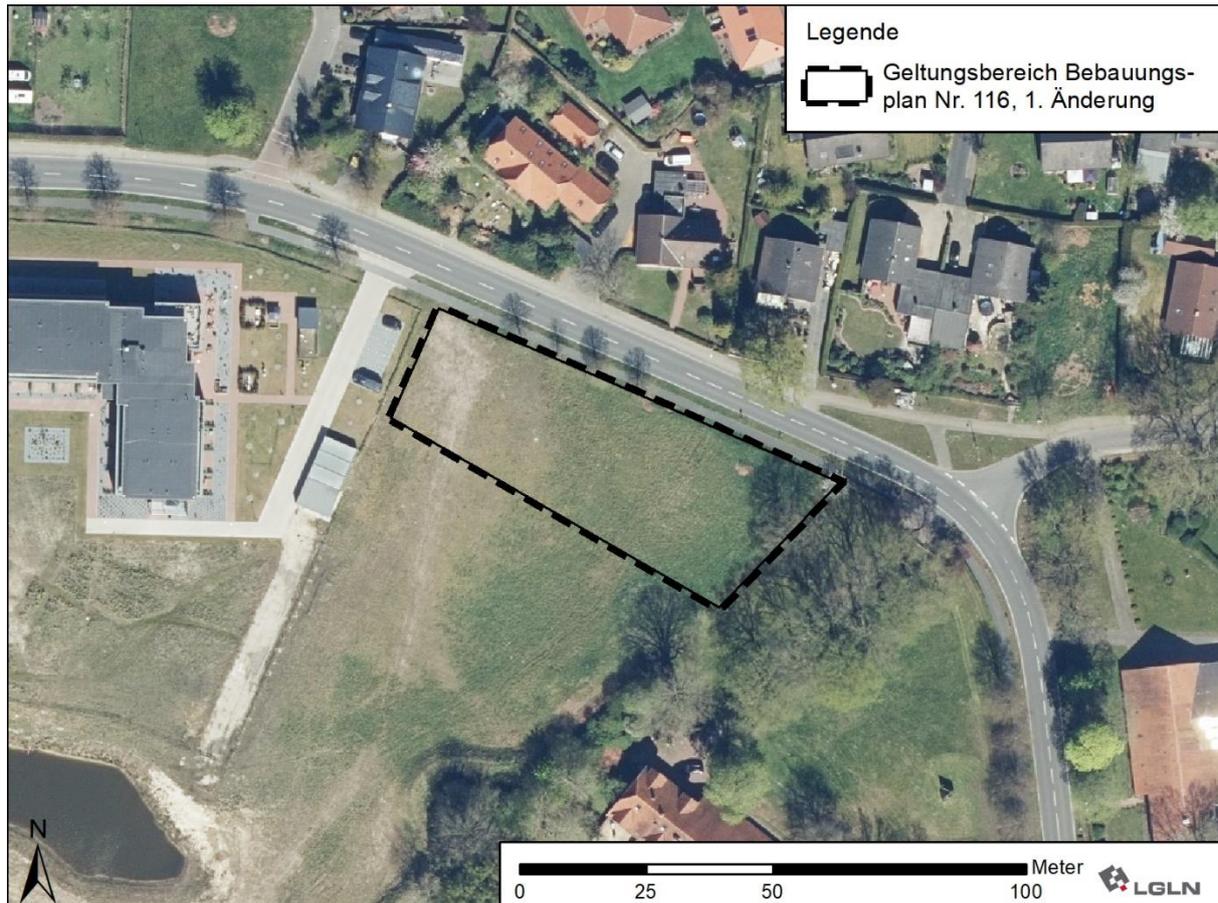
3.2.4 Belange der Wasserwirtschaft

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116 liegt im Einzugsgebiet des Verbandsgewässers II. Ordnung Wiekgraben (Wzg.-Nr. 3.27) der Ammerländer Wasseracht. Bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 116 wurde zur Regelung eines ordnungsgemäßen Oberflächenwasserabflusses ein südwestlich des Geltungsbereiches der vorliegenden Bebauungsplanänderung ein Regenrückhaltebecken angelegt. Die geringfügig höhere Versiegelung durch eine GRZ von 0,4 lässt keine Auswirkungen auf die Oberflächenentwässerung erwarten. Der Planung stehen keine Belange der Wasserwirtschaft entgegen.

3.2.4 Belange von Natur und Landschaft

Beschreibung von Natur und Landschaft / Bestand

Nachfolgende Abbildung zeigt den Geltungsbereich in Überlagerung mit dem aktuellen Luftbild.



Der Geltungsbereich umfasst auf ca. 2.275 m² als Grünland genutzte landwirtschaftliche Fläche, welche planungsrechtlich den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 116 unterliegt. Nördlich verläuft die Straße Osterende (K 121), mit begleitendem Radweg und einzelnen Straßenbäumen. Nördlich schließt weitere Wohnbebauung an. Westlich des Geltungsbereiches befindet sich betreutes Wohnen und Tagespflege, ebenfalls geregelt durch den Ursprungsbebauungsplan Nr. 116. Östlich grenzen Gehölzstrukturen sowie der Sitz einer Möbeltischlerei an.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Zur Eingriffsbeurteilung wird das geltende Planrecht gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes denen der aktuellen Festsetzungen gegenübergestellt:

Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 116	Bebauungsplan Nr. 116, 1. Änderung	Eingriffsbeurteilung
Allgemeines Wohngebiet mit GRZ 0,3 (entspricht einer max. versiegelten Fläche von 45 %, 928 m ²)	Allgemeines Wohngebiet mit GRZ 0,4 (entspricht einer max. versiegelten Fläche von 60 %, 1.238 m ²)	Erheblicher Eingriff durch Erhöhung der max. zulässigen Versiegelung (310 m ²)
Straßenverkehrsfläche 212 m ²	Straßenverkehrsfläche 212 m ²	

Gegenüber dem bestehenden Baurecht werden mit der vorliegenden Planung durch Erhöhung der GRZ von 0,3 auf 0,4 und der damit verbundenen Neuversiegelung erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt sowie Fläche und Boden im Sinne der Eingriffsregelung vorbereitet.

Eingriffe im beschleunigten Verfahren gelten jedoch in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleichserfordernis ergibt sich somit nicht.

3.2.5 Ziele des speziellen Artenschutzes

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten unabhängig von einer Bauleitplanung und werden bei der Umsetzung des Bebauungsplanes relevant. 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.

Artenschutzrechtlich relevante Arten im Plangebiet

Europäische Vogelarten und Fledermäuse

Alle europäischen Vogelarten sind gemäß § 44 (1) Ziffer 2 BNatSchG den streng geschützten gleichgestellt. Aufgrund der Lage des Plangebietes an der Straße Osterende (K 121), mit Wohnbebauung und gewerblicher Nutzung in unmittelbarer Nähe sind siedlungs- und damit störungstolerante Vogelarten zu erwarten. Brutvögel des Halboffenlandes sind nicht auszuschließen, wie z. B. die Goldammer.

Auch alle Fledermausarten sind aufgrund ihrer Nennung in Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützt. Aufgrund der Bestandssituation ist für das Plangebiet von einer Jagdfunktion auszugehen.

Sonstige Artgruppen

Artenschutzrechtlich relevante Arten anderer Artengruppen werden aufgrund der Standortverhältnisse und der Lage des Plangebietes nicht erwartet.

Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG

- Verletzungs- und Tötungsverbot (gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

Es ist dafür Sorge zu tragen, dass die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit erfolgt, so eine Tötung von Jungvögeln bzw. eine Zerstörung von besetzten Nestern vermieden wird.

Bei Umsetzung der zeitlichen Vermeidungsmaßnahmen ist ein Verstoß gegen das Tötungsverbot somit vermeidbar, so dass die Umsetzung der Planung hierdurch nicht dauerhaft gehindert wird. Sollte die Baufeldfreimachung in der Brutzeit liegen, ist eine ökologische Bauleitung in Absprachen mit der UNB vorzusehen.

- Störungsverbot (gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

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

Eine erhebliche Störung wird nicht prognostiziert, da im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung keine Brutvogelarten mit ausgeprägter Störungsempfindlichkeit erwartet werden und

zudem Ausweichmöglichkeiten bestehen. Gehölzbestände sind durch die Planung nicht betroffen. Aller Voraussicht nach kommt es somit nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands lokaler Populationen.

- Zerstörung / Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

Für die Prüfung des Eintretens des Verbotstatbestandes des § 44 Abs. 1 Nr. 3 ist gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG maßgeblich, ob die ökologische Funktion betroffener Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt, d. h. ob die jeweiligen Brutpaare auf geeignete Strukturen in der näheren Umgebung ausweichen können. Bei den zu erwartenden ungefährdeten und ökologisch nicht ausgesprochen anspruchsvollen Arten, die zudem ihre Nester jährlich neu bauen, wird davon ausgegangen, dass ein Ausweichen für diese Vorkommen auf benachbarte Bereiche möglich ist.

Fazit

Aktuell sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte ersichtlich, die der Umsetzung der Planung dauerhaft entgegenstehen würden. Auf Umsetzungsebene werden voraussichtlich Maßnahmen wie bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen oder eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

3.2.6 Klimaschutz

Den Belangen des Klimaschutzes wird durch die Festsetzung der Anpflanzung eines standortgerechten Laub- oder Obstbaumes pro 200 m² Rechnung getragen, indem das Kleinklima hierdurch verbessert wird. Der Planung stehen somit keine Belange des Klimaschutzes entgegen.

3.2.7 Belange des Denkmalschutzes

In einer Entfernung von ca. 330 m befindet sich in westlicher Lage des Änderungsbereiches eine Kirche, welche als Baudenkmal einzustufen ist. Hier ist ggfs. Umgebungsschutz zu beachten. Gemäß § 8 NDSchG dürfen in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt. § 7 NDSchG gilt entsprechend. Unter Einhaltung dieser stehen der Planung keine Belange des Denkmalschutzes entgegen.

3.2.8 Belange des Hochwasserschutzes

Aufgrund der vermehrt auftretenden Starkregen- und Hochwasserereignisse der letzten Jahre wurde bereits 2018 auf Bundesebene die Aufstellung eines länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz beschlossen. Mit der *Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV)*, die am 1. September 2021 in Kraft getreten ist, wurde nun auf der Grundlage von § 17 Raumordnungsgesetz (ROG) ein „Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz“ (Anlage zur Verordnung) aufgestellt.

Die Planungsebenen in Deutschland sind nun angehalten, auf Grundlage der im BRPHV formulierten Ziele und Grundsätze zum Hochwasserrisikomanagement sowie zu Klimawandel

und -anpassung, eine verbindliche und länderübergreifende Berücksichtigung der Hochwasserrisiken sowie die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse vorzunehmen.

Im Zuge der Planung wurden überprüft, ob der Geltungsbereich des Bauleitplans in einem Risikogebiet für Hochwasser außerhalb von Überschwemmungsgebieten liegt. Die Überprüfung erfolgt für drei Hochwasserszenarien:

- 1) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von weniger 200 Jahren (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit) sowie sogenanntes Extremereignis; HQ_{extrem}
- 2) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von 100 Jahren (Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit; HQ_{100})
- 3) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall i.d.R. in Niedersachsen von 20 bzw. 25 Jahren (Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit; $HQ_{\text{häufig}}$)

Die Überprüfung der Risikogebiete unter Zuhilfenahme der Niedersächsischen Umweltkarten ergibt, dass sich das Plangebiet in einem HQ_{extrem} -Gebiet befindet. Die Küste stellt die Flurquelle dar, die Tideems ist das Risikogewässer.

Nach § 78 b WHG (Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten) sind bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen; dies gilt für Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB und § 35 Abs. 6 BauGB entsprechend.

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsbereich der Gemeinde Apen und ist von Siedlungsnutzungen umgeben. Das Plangebiet ist bereits durch den Bebauungsplan Nr. 116 planungsrechtlich gesichert. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die gesamte Gemeinde Apen sowie weite Teile des Landkreises Ammerland innerhalb des Risikogebietes liegen.

Auf Genehmigungsebene ist sicherzustellen, dass die Vorhaben die Belange des Hochwasserschutzes nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigen. Im Rahmen der Objektplanung ist eine hochwasserangepasste Bauweise zur Vermeidung von erheblichen Sachschäden oder zum Schutz von Leben und Gesundheit zu berücksichtigen. Gebäude sollten hochwasserangepasst geplant und gebaut werden. Aspekte, die hier in Frage kommen, sind: Die Anpassung der Höhenlage im Hinblick auf die zu erwartenden Hochwasserspiegel, der Ausschluss von bestimmten Nutzungen in gefährdeten Geschossen und die Wahl geeigneter Baumaterialien. Auch eine hochwasserangepasste Gründung und Gebäudeausstattung, die Abdichtung von Ver- und Entsorgungswegen und die Sicherung der Installationen sollen dazu beitragen, spätere Schäden und Gefahren zu vermeiden.

Gemäß § 78 c Abs. 2 WHG ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Gebieten nach § 78b Abs. 1 S. 1 (Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten) verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Eine Heizölverbraucheranlage nach Satz 1 kann wie geplant errichtet werden, wenn das Vorhaben der zuständigen Behörde spätestens sechs Wochen vor der Errichtung mit den vollständigen Unterlagen angezeigt wird und die Behörde innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Eingang der Anzeige weder die Errichtung untersagt noch Anforderungen an die hochwassersichere Errichtung festgesetzt hat.

Die Gemeinde Apen geht davon aus, dass Belange der Raumordnung und des Hochwasserschutzes der Planung nicht entgegenstehen. Auf Genehmigungsebene wird sichergestellt, dass das Vorhaben die Belange des Hochwasserschutzes nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt.

3.2.9 Altlasten / Kampfmittel

Im Plangebiet selbst sowie in dessen unmittelbaren Umgebung befinden sich keine Altlasten oder Kampfmittelfunde.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen und Bodenverunreinigungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu informieren.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Bomben, Granaten, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover zu benachrichtigen.

3.2.10 Belange des Boden- / Denkmalschutzes

Im Plangebiet befindet sich keine archäologischen Bodenfunde. Das Plangebiet weist jedoch aufgrund seiner topographischen Lage ein sehr hohes archäologisches Potential auf, welche im Zusammenhang mit dem vorliegenden Plaggeneschboden in Verbindung steht. Die Funde in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes zeigen, dass mit unbekanntem Bodendenkmälern gerechnet werden muss. Vorhandener Oberboden sollte aufgrund § 202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden.

Für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen im Plangebiet wird auf den NIBIS-Kartenserver (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>) verwiesen. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

3.2.11 Belange der Rohstoffsicherung

Gemäß der Auskunft des NIBIS Kartenservers befindet sich das Plangebiet innerhalb des Bergwerksfeldes Oldenburg der OEG, in welchem Kohlenwasserstoff als Bodenschatz geführt wird. Die Lage des Plangebietes innerhalb des Bergwerksfeldes hat jedoch keine Auswirkungen auf die vorliegende Planung. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die gesamte Gemeinde Apen, der Landkreis Ammerland und darüberhinausgehende Bereiche innerhalb des Bergwerksfeldes liegen. Salzabbaugerechtigkeiten bestehen im Plangebiet nicht.

4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Anzahl der Wohneinheiten

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die Anzahl der Wohnungen auf maximal 9 Wohnungen pro Gebäude begrenzt.

4.2 Abweichende Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude wie in der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig, jedoch mit einer Längenbegrenzung von 25,00 m. Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelängen nicht mit anzurechnen.

4.3 Gebäudehöhe

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Höhe der baulichen Anlagen auf 10,50 m begrenzt. Der untere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die Oberkante der Straße Osterende, gemessen an der Straßenmitte, nächstliegender Punkt zum Gebäude. Der obere Bezugspunkt ist der oberste Punkt des Daches, gemessen in der Fassadenmitte.

4.4 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wird zur Wahrung von Sichtbeziehungen und zum Erhalt eines geordneten Siedlungsbildes sowie zur Sicherung eines erlebbaren Straßenrandbereiches festgesetzt, dass Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien der Planstraße sowie zur Kreisstraße K 121 nicht zulässig sind.

4.5 Grünordnerische Maßnahmen

Aufgrund der Zielsetzung der Verbesserung des Kleinklimas werden Grünordnerische Maßnahmen festgesetzt. Zwecks einer Eingrünung und inneren Durchgrünung des Plangebietes ist pro 200 qm neu versiegelte Grundstücksfläche auf den Baugrundstücken gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen. Folgende Arten sind geeignet:

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Eberesche	Sorbus aucuparia
Erle	Alnus glutinosa
Moorbirke	Betula pubescens
Stieleiche	Quercus robur
Obstbäume	in Sorten

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind in der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bauliche Anlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, jegliche Versiegelungen, Materialablagerungen (auch Kompost), Auf- und Abgrabungen sowie Auffüllungen im Kronentraufbereich unzulässig. Diese Festsetzungen werden zum Schutz der vorhandenen Baumstrukturen getroffen.

4.6 Vorkehrungen zum Lärmschutz

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind die Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen – mit Ausnahme der Bauteile auf den lärmabgewandten Seiten so auszuführen, dass sie den Anforderungen der in der Planzeichnung erstellten Lärmpegelbereiche entsprechend der DIN 4109 genügen (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB).

Bei schutzbedürftigen Schlafräumen in Abschnitten mit einem Beurteilungspegel von 45 dB und mehr muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand sichergestellt werden (z.B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über die lärmabgewandte Fassadenseite).

Terrassen, Loggien und Balkone in Abschnitten mit einem Beurteilungspegel von 55 dB und mehr sind zulässig, sofern sie durch eine mindestens 2 m hohe Abschirmmaßnahme (z.B. Wand oder Nebengebäude) geschützt sind.

4.7 Vorkehrungen zum Hochwasserschutz

Damit sich die Gebäude an die städtebauliche Umgebung orientiert und in der Höhe nicht sonderlich abhebt, wird die Fußbodenhöhe im Plangebiet mit maximal 3,00 m Höhe über NN festgesetzt.

4.8 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116 „Apen, Osterende, allgemeines und seniorengerechtes Wohnen“.

Dacheindeckung

Es wird festgelegt, dass für die Dacheindeckung ausschließlich Dachziegel zulässig sind. Materialien für die Installation von Technologien für erneuerbare Energien (Photovoltaik, Sonnenkollektoren) sind auf bis zu 60 % der einer Dachseite zulässig. Von dieser Vorschrift sind Garagen und überdachte Stellplätze ausgenommen.

Außenwände

Die Außenfassaden der Gebäude sind in Verblendmauerwerk mit einem Klinker herzustellen. Andere Materialien dürfen anteilig auf 10 % der Fassadenansichtsfläche verwendet werden. Garagen und überdachte Stellplätze sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen dieser Örtlichen Bauvorschriften entspricht. Ordnungswidrigkeiten nach § 80 Abs. 3 NBauO können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen bis zu 500.000 € geahndet werden.

4.9 Hinweise

Bodenfunde

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 Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland, 26655 Westerstede, sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Altablagerungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen und Bodenverunreinigungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu informieren.

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die im Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetz festgelegten Grenzabstände für Bäume und Sträucher sind zu beachten.

Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, insbesondere die Maßnahmen zum Baumschutz und zum Wurzelraumschutz, ist zu beachten.

Verkehrslärm

Aus dem geplanten Baugebiet bestehen keine Ansprüche wegen der von der K 121 ausgehenden Emissionen (Lärm, Stäube, Gase etc.).

Brauchwasseranlagen

Sollte die Nutzung einer Brauchwasseranlage (z.B. Regenwasserzisterne, Hausbrunnen, Grauwassernutzung) im Haushalt vorgesehen sein (z.B. Toilettenspülung), ist dieses dem Gesundheitsamt, Lange Straße 36, 26655 Westerstede, anzuzeigen. Die Installation solcher Anlagen muss den technischen Normen entsprechen. Querverbindungen (z.B. Eigenwasserversorgung).

Leitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführungen sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren. Vorhandene Versorgungsleitungen und -kabel sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern, sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden.

Entschädigungsansprüche

Von der Bahnstrecke 1520 Oldenburg – Leer gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber der Deutschen Bahn AG keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

DIN-Normen

Die der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116 zugrunde liegenden DIN-Normen und Regelwerke können zu den Öffnungszeiten bei der Gemeinde Apen eingesehen werden.

5. ERGÄNZENDE ANGABEN

5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamtfläche des Plangebiets	2.275 m²
Allgemeines Wohngebiet	2.063 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	212 m ²

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an das Wasserversorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV). Im Bereich der Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungsleitungen des OOWV. Die Leitungen liegen außerhalb des Plangebietes, Festsetzungen sind daher nicht erforderlich.

Der OOWV hat im Beteiligungsverfahren darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Rahmen einer Rohrnetzerweiterung an das Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen werden kann. Sollte eine Erweiterung notwendig sein, kann diese nur auf der Grundlage der Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) des OOWV und unter Berücksichtigung des Begleitvertrages für die Gemeinde Apen durchgeführt werden. Hierfür ist vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten mit dem OOWV Kontakt aufzunehmen. Ebenso

wies der OOWV darauf hin, dass der Druck für die Bebauung des Plangebietes im Regelfall ausreiche, um die vorgesehene Bebauung mit zwei Vollgeschossen (EG + 1 OG) entsprechend der DVGW 400-1 druckgerecht mit Trinkwasser aus dem Versorgungsnetz der OOWV zu versorgen. Die Druckerhöhungsanlage ist vom Kunden selbst zu installieren, um einen ausreichenden Wasserdruck an Anschlüssen in einem zusätzlichen Staffelgeschoss zu erreichen. Selbes gilt für eine entsprechende Druckerhöhungsanlage in der Trinkwasserinstallation.

Für die Löschwasservorhaltung ist die Gemeinde Apen zuständig. Laut DVGW W405 umfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300m um das Brandobjekt. Bestandshydranten in diesem Umkreis um das Plangebiet können bei Einzelentnahme 72 m³/h Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung für den Grundschutz des Plangebietes bereitstellen. Eine Positionierung von neuen Hydranten für Löschwasserzwecke ist abhängig von der Trinkwasserhygiene und im Vorfeld der Erschließung abzustimmen.

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

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch die Deutsch Telekom AG oder andere private Anbieter. Es wird auf das Prüfkonzept zur Sicherstellungsverpflichtung gemäß Telekommunikationsgesetz sowie auf die Handreichung für ein Materialkonzept zur Umsetzung verwiesen (§ 146 Abs. 2 Satz 2 TKG n.F.).

Zu Gewährleistung der Abwasserbeseitigung werden die neuen Grundstücke an die Schmutzwasserkanalisation der EWE angeschlossen.

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Ammerland. Träger der öffentlichen Müllabfuhr ist der Landkreis Ammerland.

Die Sicherung der schadlosen Oberflächenentwässerung erfolgt durch eine Regenrückhaltung.

5.3 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss

Ortsübliche Bekanntmachung in der NWZ

Entwurfsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss

Ortsübliche Bekanntmachung in der NWZ

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Satzungsbeschluss durch den Rat

Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 116, 1. Änderung

NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, den

(Unterschrift)

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 116, 1. Änderung als Anlage beigefügt.

Apen, den

Bürgermeister