

## **Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 123 B „Hengstforde und Augustfehn I, nördlich der Bahn“ der Gemeinde Apen**

- **Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB**
- **Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a (3) BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB**

Im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 123 B „Apen – Hengstforde und Augustfehn I, nördlich der Bahn“ der Gemeinde Apen fand die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung im Rathaus Apen vom 19.07.2019 bis 19.08.2019 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.07.2019 aufgefordert, erneut ihre Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB bis zum 19.08.2018 abzugeben.

**Stand: 13.09.2019**

### **Erneute Beteiligung der Behörden gem. § 4a (3) BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB**

<b>VON FOLGENDEN TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE SIND STELLUNGNAHMEN OHNE ANREGUNGEN EINGEGANGEN</b>	<b>Schreiben vom</b>
1. TenneT TSO GmbH	19.07.2019
2. Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH	15.08.2019

<b>Erneute Beteiligung der Behörden gem. § 4a (3) BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB</b>			
	<b>Behörde</b>	<b>Anregung / Hinweis</b>	<b>Abwägung / Beschlussempfehlung</b>
1	<b>Ammerländer Wasseracht E-Mail vom 19.07.2019</b>	<p>Die Ammerländer Wasseracht nimmt zu dem Bebauungsplan Nr. 123 B und zur 3. Flächennutzungsplanänderung und wie folgt Stellung.</p> <p>Das o.g. Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 123 B und der 3. Flächennutzungsplanänderung befindet sich im Einzugsgebiet der Verbandsgewässer III. Ordnung:</p> <p>Wzg.-Nr. 1.06.05 Wzg.-Nr. 1.06.06 Wzg.-Nr. 1.06.07</p> <p>Die v.g. Verbandsgewässer stellen die Oberflächenentwässerung wesentlicher, bebauter Ortsteile der Ortschaften Augustfehn und Hengstforde sicher. Die Einzugsgebiete o.g. Gewässer entwässern über das Schöpfwerk Augustfehn I in den Augustfehn-Kanal.</p> <p>Gegen den Bebauungsplan bestehen seitens der Ammerländer Wasseracht keine Bedenken. Es wird um Beachtung folgender Hinweise und Auflagen gebeten.</p> <p>Das Entwässerungskonzept des Ing.-Büro Börjes vom Juni 2017 ist zu beachten.</p> <p>Im Plangebiet verläuft das Verbandsgewässer III. Ordnung Wzg.-Nr. 1.06.05. Vorfluter für das im östlichen Plangebiet vorgesehene Gewässer III. Ordnung sind die außerhalb und nördlich des Plangebietes verlaufen Verbandsgewässer III. Ordnung 1.06.06 und 1.06.07.</p> <p>Mit Plangenehmigung Nr. 66 W 1102/2019 vom 29.05.2019 wurde das Verbandsgewässer III. Ordnung Wasserzug-Nr. 1.06.05 bis zur Einmündung des Wasserzuges-Nr. 1.06.06 und das Verbandsgewässer III. Ordnung Wasserzug-Nr. 1.06.07 als Verbandsgewässer aufgehoben und die Unterhaltung auf die Gemeinde Apen übertragen. Damit befinden sich im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 123 B keine Verbandsgewässer mehr. Diesbzgl. Belange der Ammerländer Wasseracht (Gewässerunterhaltung, Abstandsregelung etc.) werden durch die o.g. Bauleiplanung nicht mehr berührt. Hinsichtlich Regelung der Oberflächenentwässerung ist das o.g. Entwässerungskonzept des Ing.-Büro Börjes vom Juni 2017 zu beachten.</p>	<p>Die gesamten Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

<b>Erneute Beteiligung der Behörden gem. § 4a (3) BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB</b>			
	<b>Behörde</b>	<b>Anregung / Hinweis</b>	<b>Abwägung / Beschlussempfehlung</b>
<b>2</b>	<b>Niedersächsische Landesforsten Forstamt Neuenburg Schreiben vom 17.07.2019</b>	<p>Ich beziehe mich auf die Begründung mit Umweltbericht zu o.g. Bauleitplanung.</p> <p>Nach Prüfung der o.g. Unterlagen und eines Luftbildes des Plangebietes ist zu vermuten, dass im westlichen Teil des Plangebietes (Flur 62, Fst. 68/2 und angrenzend eine Teilfläche auf Flur 62, Fst. 68/1) Wald im Sinne des § 2 Abs. 3 des NWaldG in einer Größe von ca. 0,13 – 0,15 ha aufstockt. Der Wald ist hier über beide Flurstücke hin als Ganzes zu betrachten.</p> <p>Bei weiteren Planungen ist die o.g. Fläche also grds. Als „Wald“ zu berücksichtigen. Es gelten also die Vorschriften des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG).</p> <p>Bei anderweitiger Überplanung dieser Flächen sind die Vorschriften des § 8 NWaldLG über Waldumwandlung anzuwenden.</p>	<p>Der Hinweis, dass es sich bei der im Osten des Plangebietes gelegenen Fläche um ein Siedlungsgehölz handelt, der als Wald i. S. des § 2 (3) NWaldG anzusehen ist, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aufgrund der hohen Bedeutung einer wohnbaulichen Entwicklung sieht die Gemeinde von einer Erhaltung des Gehölzaufwuchses ab und wird stattdessen die im Kompensationspool Vehnemoor bereits vorgesehene Kompensationsmaßnahme um einen Ausgleich für die dauerhafte Entnahme des Siedlungsgehölzes erweitert (i. V. m. § 8 (2) NWaldG). Eine redaktionelle Ergänzung des Umweltberichtes erfolgt entsprechend.</p> <p>Ferner ist darauf hinzuweisen, dass der Flurstück 68/1 zum B-Plan Nr. 123A gehört. Die rechtswirksame Festsetzung auf der Fläche ist Allgemeines Wohngebiet.</p>
<b>3</b>	<b>EWE WASSER GmbH E-Mail vom 24.07.2019</b>	<p>vielen Dank für die erneute Beteiligung am Planverfahren.</p> <p>Unsere Stellungnahmen vom 06.03.2017 und 30.10.2017 haben weiterhin Gültigkeit.</p> <p>Ihr Ansprechpartner für die Umsetzung der Schmutzwasserkanalisation ist Herr Florian Knutzen.</p> <p><a href="mailto:florian.knutzen@ewe.de">florian.knutzen@ewe.de</a> 04488 5232 242</p> <p><i>Stellungnahme vom 06.03.2017: hiermit möchten wir eine Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 123 Hengstforde, Apen abgeben.</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>



<b>Erneute Beteiligung der Behörden gem. § 4a (3) BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB</b>			
	<b>Behörde</b>	<b>Anregung / Hinweis</b>	<b>Abwägung / Beschlussempfehlung</b>
4	<b>Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen</b> <b>Schrieben vom 22.07.2019</b>	<p>wir haben grundsätzlich keine Bedenken bezüglich der oben genannten Planung. Wir begrüßen die Aussagen zum öffentlichen Personennahverkehr in der Begründung, möchten Sie jedoch bitte, die Aussagen zu korrigieren bzw. zu ergänzen.</p> <p>Die Haltestelle „Unter den Birken“ liegt zu weit von dem oben genannten Planungsgebiet entfernt. Eine fußläufige Erreichbarkeit ist nicht gegeben, da die Haltestelle Luftlinie mehr als 600 m vom Planungsgebiet entfernt liegt.</p> <p>Die Linien 356, 361, 362, 363, 364 und 369 sind auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgelegt.</p> <p>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.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Begründung wird entsprechend redaktionell überarbeitet.</p>
5	<b>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr</b> <b>Schreiben vom: 29.07.2019</b>	<p>Das Plangebiet o.g. Bauleitpläne liegt östlich der Kreisstraße K 114 „Stahlwerkstraße“ innerhalb einer gem. § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt.</p> <p>Mit Aufstellung der o.g. Bauleitplanungen sollen die planrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung von Wohnbauflächen geschaffen werden.</p> <p>Das Plangebiet soll über einen neuen Gemeindestraßenanschluss „Burgstraße“ angebunden werden.</p> <p>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 Landesstraße L 821 bzw. der Kreisstraße K 118 sind durch die o.g. Bauleitplanungen nicht betroffen.</p> <p>Hinweise oder Anregungen sind von hier nicht vorzutragen.</p> <p>Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen und Hinweise.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

<b>Erneute Beteiligung der Behörden gem. § 4a (3) BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB</b>			
	<b>Behörde</b>	<b>Anregung / Hinweis</b>	<b>Abwägung / Beschlussempfehlung</b>
		Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von jeweils zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitpläne einschließlich Begründung.	
<b>6</b>	<b>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Außenstelle Meppen E-Mail vom 07.08.2019</b>	aus Sicht des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Außenstelle Meppen – Bereich Bergbau West– wird zu dem Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Im Planungsgebiet verlaufen Leitungen des folgenden Leitungsbetreibers: EWE NETZ GmbH Cloppenburger Straße 302 26133 Oldenburg Bei diesen Leitungen ist jeweils der Schutzstreifen zu beachten. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs frei zu halten. Bitte kontaktieren Sie den o.g. Leitungsbetreiber direkt, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen eingeleitet werden können.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  Im Rahmen der Erschließungsplanung werden die vorhandenen Leitungen berücksichtigt.
<b>7</b>	<b>Deutsche Bahn AG Schreiben vom 07.08.2019</b>	die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigte 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: Wie bereits in unseren Stellungnahmen angemerkt, handelt es sich bei dem Gebiet um ein trockengelegtes Hochmoorgebiet mit äußerst schwierigen Bodenverhältnissen. Aus diesem Grund ist die Grundbuchsicherheit nachzuweisen. Vor Baubeginn ist zur Sicherung der Bahnanlagen ein Beweissicherungsverfahren durchzuführen. Eine baubegleitende Gleisvermessung wird empfohlen.  Es dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der planfestgestellten und gewidmeten Bahnstrecke 1520 nicht gefährdet oder gestört	Bei der Untersuchung des Bodens innerhalb des Plangebietes wurde festgestellt, dass aufgrund größtenteils sandiger und schluffiger Bodenverhältnisse die Grundbuchsicherheit gewährleistet ist. Daher wird einem Beweissicherungsverfahren nicht zugestimmt und der Empfehlung einer baubegleitenden Gleisvermessung wird nicht gefolgt.

<b>Erneute Beteiligung der Behörden gem. § 4a (3) BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB</b>			
	<b>Behörde</b>	<b>Anregung / Hinweis</b>	<b>Abwägung / Beschlussempfehlung</b>
		<p>werden. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanalgen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten. Es sich die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen einzuhalten.</p> <p>Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.</p> <p>Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden (DB Ril 836.4601 ff.).</p> <p>Ein Haftungsanspruch gegenüber der Gemeinde wird unsererseits vorbehalten für den Fall, dass sich dennoch in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten der Gemeinde zu veranlassen.</p> <p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.</p> <p>Zusätzlich gilt es das Projekt „Wunderlinie, Bahnverbindung Groningen – Bremen“ zu beachten- Der o.g. Streckenabschnitt ist von der 2. Baustufe des Projektes (Realisierung vrsl. 2030) betroffen. Eine direkte Betroffenheit des Geltungsbereiches besteht gemäß aktueller Planung nicht. Aufgrund der frühen Leistungsphase (Leistungsphase 1) kann jedoch noch keine abschließende Aussage über den temporären Flächenbedarf, wie bspw. Baustelleneinrichtungsflächen, getroffen werden.</p> <p>Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit die Abwägungsergebnisse und den Satzungsbeschluss zuzusenden</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es ist nicht vorgesehen, dass das anfallende Dach-, Oberflächen und sonstige Abwasser versickert, sondern gezielt an das nördlich gelegene Regenrückhaltebecken (Bebauungsplan Nr. 123A) und von dort gedrosselt in die Vorflut eingeleitet werden.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

<b>Erneute Beteiligung der Behörden gem. § 4a (3) BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB</b>			
	<b>Behörde</b>	<b>Anregung / Hinweis</b>	<b>Abwägung / Beschlussempfehlung</b>
<b>8</b>	<b>Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle OL Nord E-Mail vom 12.08.2019</b>	<p>im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123 B soll in Augustfehn I eine Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Das Plangebiet weist eine Größe von 9,5 ha auf.</p> <p>Auf dem Grundstück Kastanienstraße 25, das sich nordwestlich des Plangebietes befindet, wird derzeit Rinderhaltung betrieben. Nach Angaben des Landwirtes soll die Rinderhaltung am vorgenannten Standort nach Realisierung der Wohnbebauung aufgegeben werden.</p> <p>Des Weiteren befinden sich im näheren Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 123 B keine landwirtschaftlichen Hofstellen mit relevanter Tierhaltung, sodass im v. g. Plangebiet erhebliche Geruchsimmissionen im Sinne von § 3 (1) des BImSchG nicht zu erwarten sind.</p> <p>Bei Umsetzung der Bauleitplanung wird der Landwirtschaft im erheblichem Umfang Nutzfläche entzogen, was aus landwirtschaftlicher Sicht als kritisch zu bewerten ist.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aufgrund der mangelnden Flächenverfügbarkeit und dem Handlungsdruck bzgl. der Ausweisung neuer Wohnbauflächen sind die hier in Rede stehenden Flächen ausgewählt worden.</p>
<b>9</b>	<b>Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover E-Mail vom 14.08.2019</b>	<p>Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage):</p> <p>Empfehlung: Luftbildauswertung Fläche A</p> <p>Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.</p> <p>Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.</p> <p>Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.</p> <p>Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.</p> <p>Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.</p> <p>Empfehlung: Kein Handlungsbedarf Fläche B</p> <p>Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.</p>	<p>Für die hier in Rede stehende Planfläche wurde seitens des LGLN bereits eine kostenpflichtige Luftbildauswertung nach § 3 NUIG durchgeführt. Als Ergebnis wurde ermittelt, dass für die gesamte Fläche kein Handlungsbedarf besteht.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>



<b>Erneute Beteiligung der Behörden gem. § 4a (3) BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB</b>		
<b>Behörde</b>	<b>Anregung / Hinweis</b>	<b>Abwägung / Beschlussempfehlung</b>
	<p>Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.</p> <p>Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.</p> <p>Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.</p> <p>Belastung: Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.</p> <p>Hinweise:</p> <p>Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN.</p> <p>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.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Erneute Beteiligung der Behörden gem. § 4a (3) BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB			
	Behörde	Anregung / Hinweis	Abwägung / Beschlussempfehlung
		<p><i>Ergebniskarte:</i></p>	
10	<p><b>Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg</b>  <b>E-Mail vom 19.08.2019</b></p>	<p>Die Vorgabe, dass Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nicht zu öffnen sein dürfen, ist rechtlich zu beanstanden, da gegenüber Gewerbelärm kein passiver Schallschutz möglich ist.</p> <p>Es sollte formuliert werden, dass diese Aufenthaltsräume an der den Geräuschquellen abgewandten Seite angeordnet werden sollten. Die in der textlichen Festsetzung Nr. 10 dargestellte Alternative über verglaste Vorbauten kann dann</p>	<p>Nicht zu öffnende Fenster stellen laut TA Lärm keinen Immissionsort dar, sodass keine passiven Schallschutzmaßnahmen notwendig sind.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die textliche Festsetzung Nr. 10 redaktionell ergänzt.</p>

Erneute Beteiligung der Behörden gem. § 4a (3) BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB			
	Behörde	Anregung / Hinweis	Abwägung / Beschlussempfehlung
		nachfolgend Erwähnung finden. Ich hatte Ihnen die Ausarbeitungen zur Hamburger Hafencitylösung bereits übersandt.	
11	<b>Landkreis Ammerland E-Mail vom 19.08.2019</b>	<p>Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 123 B der Gemeinde Apen - Wohnbaugelände "Hengstforde und Augustfehn I - nördlich der Bahn"; Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</p> <p>Hinsichtlich der gewerblichen Geräuschbelastung wurden schallgutachtlich Richtwert-Überschreitungen im Plangebiet prognostiziert. Diesen Überschreitungen wird mit der textlichen Festsetzung von nicht offenbaren Fenstern an den der Geräuschquelle zugewandten Gebäudefassaden als Mittel der architektonischen Selbsthilfe Rechnung getragen (textliche Festsetzung Nr. 10). Meine untere Bauaufsichtsbehörde - Sachgebiet Immissionsschutz – weist darauf hin, dass hierdurch eine Sondersituation entsteht, die nicht den allgemeinen Planungsgrundsätzen entspricht, aber immissionsfachlich möglich und somit als noch rechtlich zulässig hinzunehmen ist.</p> <p>Bezüglich der Verkehrslärmbelastung durch die südlich angrenzende Bahnlinie sind in der textlichen Festsetzung Nr. 10 weitere Anforderungen an das Luftschalldämmmaß - abhängig von den ermittelten Lärmpegelbereichen - getroffen worden. Zusätzlich sind Anforderungen an Schlafräume und Außenwohnbereiche gestellt worden. Meine untere Bauaufsichtsbehörde - Sachgebiet Immissionsschutz - weist darauf hin, dass im Absatz "In den zukünftigen Schlafräumen ist zur Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr ein Schalldruckpegel von <math>\leq 30</math> dB(A) im Rauminnen bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten. Die Schlafräume im gekennzeichneten Bereich sind vornehmlich an der geräuschabgewandten Gebäudefassade unterzubringen oder mit schallgedämmten Lüftungssystemen so auszustatten, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminnen nicht überschritten wird. Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Genehmigungs- / Ausführungsplanung festzulegen und zu detaillieren." die Formulierung "im gekennzeichneten Bereich" nicht dem differenzierten Vorschlag des Schallgutachters hinsichtlich des Umfangs des Einsatzes schallgedämmter Lüftungsanlagen entsprechend den Abbildungen 5 und 7 des schalltechnischen Gutachtens des Instituts für technische und angewandte Physik GmbH (itap) vom 14.05.2019 (Projekt Nr.: 3474-19-c-cb) folgt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die zeichnerische Festsetzung <i>Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen in Schlafräumen</i> beruht auf der Abbildung Nr. 7 aus dem Schallschutzgutachten. Diese Festsetzung wurde so getroffen, da der zu schützende Bereich für das 1. OG während des Nachtzeitraumes größer ausfällt als für das Erdgeschoss.</p>

<b>Erneute Beteiligung der Behörden gem. § 4a (3) BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB</b>			
	<b>Behörde</b>	<b>Anregung / Hinweis</b>	<b>Abwägung / Beschlussempfehlung</b>
		<p>Eine Grünfläche kann nur auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung dargestellt werden. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB muss auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entschieden werden, ob eine öffentliche oder private Grünfläche festgesetzt werden soll. Laut Umweltbericht sollen öffentliche Grünflächen festgesetzt werden, und auch der dem schalltechnischen Gutachten zugrunde liegende Planentwurf lässt erahnen, dass auch der Lärmschutzwall überlagernd als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden soll. Die Planzeichnung ist entsprechend um diese zeichnerischen Festsetzungen zu ergänzen. Dann wäre auch eine zentrale Frage zur textlichen Festsetzung Nr. 10 ("ist die Errichtung eines Lärmschutzwalls vorzusehen.") geklärt, dass die Errichtung des Lärmschutzwalls nicht die Angelegenheit jedes einzelnen zukünftigen Grundstückseigentümers und Bauherrn sein kann (was bei Festsetzung einer überlagernden privaten Grünfläche der Fall wäre).</p> <p>Meine untere Bauaufsichtsbehörde weist darauf hin, dass ihre Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 123 und Nr. 123 A (s. Stellungnahmen des Landkreises Ammerland vom 30.11.2017 und 07.02.2018), soweit sie in diesem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 123 B nicht berücksichtigt wurden, weiterhin gelten.</p> <p>Es fehlt die Planzeichenerklärung zum Planzeichen entsprechend Nr. 15.14 der Anlage zur Planzeichenverordnung zur Abgrenzung der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 3 bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung und bezüglich der Gewerbelärm-Richtwert Überschreitungen. Ich bitte um entsprechende Ergänzung.</p> <p>In der Tabelle 8 des schalltechnischen Gutachtens des Instituts für technische und angewandte Physik GmbH (itap) vom 14.05.2019 (Projekt Nr.: 3474-19-c-cb) ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 111 eine Geräuschvorbelastung von 62,5 dB(A) tagsüber/47,5 dB(A) nachts als Parameter eingestellt worden, und zwar entsprechend verwendeter Unterlage [20], "Planungsunterlagen zur Begutachtung des B-Planvorhabens sowie Aussagen bzgl. gewerblicher Vorbelastung, übermittelt per E-Mail durch die Gemeinde Apen im März/April 2017 sowie telefonisch abgesprochen im Dezember 2018". Da ich dem Bebauungsplan ein solches Lärmemissionskontingent nicht entnehmen kann, bitte ich um Konkretisierung der Quelle.</p> <p>Bezugnehmend auf ihre Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 123 (siehe Stellungnahme des Landkreises Ammerland vom 30.11.2017) weist meine</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und entsprechend eine redaktionelle Anpassung vorgenommen.</p> <p>Der Lärmschutzwall wird gem. textlicher Festsetzung Nr. 7 bzw. 10 bepflanzt, aber nicht als Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Dennoch erfolgt eine redaktionelle Ergänzung bzgl. der Bereiche des Lärmschutzwalles, die zukünftig private oder öffentliche Fläche sein werden. Die Herstellung des Lärmschutzwalles wird im Rahmen der ersten Erschließungsarbeiten vorgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen aus vorherigen Stellungnahmen wurden in den zugehörigen Bauleitplanverfahren abgewogen und z. T. in den Planungen berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Planzeichenerklärung entsprechend redaktionell ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und das Schallschutzgutachten redaktionell ergänzt.</p>

<b>Erneute Beteiligung der Behörden gem. § 4a (3) BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB</b>		
<b>Behörde</b>	<b>Anregung / Hinweis</b>	<b>Abwägung / Beschlussempfehlung</b>
	<p>Straßenverkehrsbehörde nochmals darauf hin, dass notwendige verkehrsbehördliche Maßnahmen (Ampelanlage an der K 114) auf Kosten der Gemeinde Apen zu verwirklichen sind. Dieses gilt für das gesamte Baugebiet.</p> <p>Aus Sicht meines Abfallwirtschaftsbetriebes bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen diese Planung, wenn folgende Rahmenbedingung bei der Planung berücksichtigt wird: Die öffentliche Straßenverkehrsfläche muss auch für die mittlerweile vermehrt eingesetzten vierachsigen Müllfahrzeuge ausgelegt sein. Diese Fahrzeuge haben ein höheres zulässiges Gesamtgewicht, es liegt bei 32 Tonnen.</p> <p>Wenn Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB nicht mit einer öffentlichen Grünfläche überlagernd festgesetzt werden sollen, sondern - wie in diesem Entwurf - mit einem allgemeinen Wohngebiet, dann ist darzulegen, wie die Umsetzung der Maßnahmen sichergestellt werden soll.</p> <p>Die textliche Festsetzung Nr. 1 ist hinsichtlich des Mischgebietes nicht entsprechend der Eingriffsermächtigung § 1 Abs. 5 BauNVO strukturiert, da auch gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen genannt sind. Daher sollte die Überschrift erweitert und die Festsetzung um die Worte "nicht zulässig sind bzw." ergänzt werden.</p> <p>Da sich meines Erachtens im Hinweis Nr. 1 ein Zahlendreher verbirgt (13.05.2017 anstatt 31.05.2017), empfehle ich das offizielle Vollzitat "Es gilt die BauNVO in der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)" oder ganz einfach "Es gilt die BauNVO 2017". Auch die Begründung sollte entsprechend angepasst werden.</p> <p>Meine untere Denkmalschutzbehörde wiederholt ihren Hinweis auf registrierte Bodenfunde in der Nähe des Plangebietes (siehe Stellungnahmen des Landkreises Ammerland zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 123 vom 10.03.2017 und 30.11.2017).</p> <p>Die Stellungnahme der Ammerländer Wasseracht vom 19.07.2019 (Az.: Eck) ist zu beachten.</p> <p>Eine redaktionelle Überprüfung der Planunterlagen wurde absprachegemäß nicht vorgenommen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und für den Straßenbaulastträger werden keine Kosten entstehen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Straßenverkehrsflächen mit einer ausreichenden Straßentraglast hergestellt.</p> <p>Es handelt sich um planungsrechtliche Festsetzungen, die von den späteren Eigentümern umzusetzen sind. Zudem wird in den Kaufverträgen explizit darauf hingewiesen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die textliche Festsetzung Nr. 1 entsprechend redaktionell ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und der Hinweis Nr. 1 entsprechend redaktionell geändert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen aus vorherigen Stellungnahmen wurden in den zugehörigen Bauleitplanverfahren abgewogen und z. T. in den Planungen berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

<b>Erneute Beteiligung der Behörden gem. § 4a (3) BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB</b>			
	<b>Behörde</b>	<b>Anregung / Hinweis</b>	<b>Abwägung / Beschlussempfehlung</b>
12	<b>Landkreis Ammerland Ergänzung vom 19.08.2019</b>	Korrektur: Im fünftletzten Absatz meiner heute abgegebenen Stellungnahme mit der Registriernummer 3751 ist die Rechtsgrundlage "§ 5 Abs. 2 BauNVO" durch die Rechtsgrundlage "§ 6 Abs. 2 BauNVO" zu ersetzen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
13	<b>Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband Schreiben vom 14.08.2019</b>	<p>wir haben die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans zur Kenntnis genommen und geben folgende Stellungnahme dazu ab:</p> <p>Angrenzend an das Bebauungsgebiet befinden sich Versorgungsleitungen DN 80 und DN 100 des OOWV.</p> <p>Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an unsere zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.</p> <p>Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p> <p>Sofern eine Erweiterung notwendig werden sollte, kann diese nur auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOWV durchgeführt werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass die Gemeinde die sich aus diesem Paragraphen ergebende Verpflichtung rechtzeitig durch Kauf- oder Erschließungsverträge auf die neuen Grundstückseigentümer übertragen kann.</p> <p>Für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet, sollte ein durchgehender seitlicher Versorgungstreifen angeordnet werden. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden. Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich der vorhandenen Versorgungsleitungen im Plangebiet wird im Rahmen der Erschließungsplanung die Abstimmung mit dem OOWV gesucht.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

<b>Erneute Beteiligung der Behörden gem. § 4a (3) BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB</b>			
	<b>Behörde</b>	<b>Anregung / Hinweis</b>	<b>Abwägung / Beschlussempfehlung</b>
		<p>400-1 wird gebeten. Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Versorgungsleitungen erst nach 75%iger Bebauung der Grundstücke endgültig gepflastert werden. Sollten durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführungen Behinderungen bei der Erschließung des Baugebietes eintreten, lehnen wir für alle hieraus entstehenden Folgeschäden und Verzögerungen jegliche Verantwortung ab.</p> <p>Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.</p> <p>Der minimal anstehende Druck für die Bebauung des Plangebietes reicht im Regelfall jederzeit aus um die vorgesehene Bebauung mit zwei Vollgeschoßen (EG+1OG) entsprechend DVGW 400-1 druckgerecht mit Trinkwasser aus unserem Versorgungsnetz zu versorgen. Soweit von der Gemeinde Hydranten für Löschwasserzwecke gewünscht werden, ist zu beachten, dass eine Positionierung von Hydranten für Löschwasserzwecke sowie die hieraus resultierenden Löschwassermengen an diesen Hydranten von der Trinkwasserhygiene abhängig ist und im Vorfeld mit dem OOWV abgestimmt werden muss.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass über neue Hydranten im Plangebiet maximal 48 m³/h Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung bei Einzelentnahme für den Grundschutz im Plangebiet bereitgestellt werden könnten. Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundschutz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht. Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. -arbeiten berücksichtigt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Erschließungsplanung finden fortlaufend Abstimmungen statt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

<b>Erneute Beteiligung der Behörden gem. § 4a (3) BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB</b>			
	<b>Behörde</b>	<b>Anregung / Hinweis</b>	<b>Abwägung / Beschlussempfehlung</b>
		<p>Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen der Dienststellenleiter Herr Averbeck von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel: 04488/845211, in der Örtlichkeit an.</p> <p>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes, gerne auch als PDF-Datei, gebeten.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
<b>13</b>	<b>Oldenburgische Industrie- und Handelskammer Schreiben vom 22.08.2019</b>	<p>in o.g. Angelegenheit bedanken wir uns für die freundlicherweise nach Rücksprache mit Herrn Gurk vom 15. D. M. gewährte kurze Fristverlängerung. Wir äußern uns zu den Planungen wie folgt:</p> <p>Ausweislich der Begründung zum B-Plan 123B und dem entsprechenden schalltechnischen Gutachten hat sich herausgestellt, dass sowohl der Bahnlärm als auch die gewerblichen Nutzungen Emissionsquellen darstellen, bei denen aktive Schallschutzmaßnahmen allein nicht ausreichend sind, um die Schutzansprüche einer Wohnbebauung zu erfüllen. In der Planzeichnung sind entsprechend die Lärmpegelbereiche ersichtlich, welche als Grundlage für die zugehörige textliche Festsetzung Nr. 10 dienen.</p> <p>Hier ist als aktive Schallschutzmaßnahme die Errichtung eines fünf Meter hohen Lärmschutzwalles vorgesehen. Diese Planaussage widerspricht dem Bestimmtheitsgebot, da keine verbindlichen Höhenkoordinaten festgelegt sind. Zudem sind keine Anforderungen an die konkrete bauliche Ausgestaltung des Walls zur Erreichung der vom Gutachter unterstellten schalldämmenden Wirkung (z. B. Breite am Böschungsfuß, Böschungswinkel) festgesetzt worden. Wir regen daher an die Ergänzung der textlichen Festsetzung dahingehend an, die Anforderungen an den Lärmschutzwall durch Festsetzung des unteren Bezugspunktes ausgehend von einer Höhe über NHN und Festsetzung einer konkreten baulichen Ausgestaltung zu konkretisieren.</p> <p>Aufgrund der Überschreitung der zulässigen Orientierungswerte bezogen auf die gewerblichen Nutzungen sehen die textlichen Festsetzungen für den gesamten</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Höhe des Lärmschutzwalles bezieht sich auf die Geländeoberkante, sodass die geplante Krone des Lärmschutzwalles 5m darüber liegen wird. Je nachdem wie das zu verwendende Bodenmaterial sich verarbeiten lässt, ergeben sich die späteren Maße des Böschungsfußes etc., wobei in jedem Fall die seitens des Schallgutachtens vorgesehene Schutzwirkung erzielt wird.</p> <p>Aufgrund der Stellungnahme des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg wurde die</p>



<b>Erneute Beteiligung der Behörden gem. § 4a (3) BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB</b>			
	<b>Behörde</b>	<b>Anregung / Hinweis</b>	<b>Abwägung / Beschlussempfehlung</b>
		<p>Bereich des WA 3 vor, dass an der „geräuschgewandten Gebäudefassade“ keine zu öffnenden Fenster von schutzbedürftigen Wohnräumen vorhanden sein dürfen. Abgesehen davon, dass es sinnvoller erscheint, wenn schutzbedürftige Aufenthaltsräume wie Schlaf- oder Wohnzimmer an der den Geräuschquellen abgekehrten Seite angeordnet werden, fehlt es in der Planzeichnung bzw. den textlichen Festsetzungen an einer klaren Festlegung der Himmelsrichtung der geräuschab- bzw. zugewandten Gebäudefassade. Wir regen an, die Planung um entsprechende Angaben zu ergänzen.</p>	<p>textliche Festsetzung Nr. 10 dahingehend reaktionell ergänzt, dass schutzbedürftige Aufenthaltsräume zunächst an der geräuschquellenabgewandten Gebäudeseite errichtet werden sollen.</p> <p>Die Formulierung „geräuschab- bzw. zugewandt“ ist aus Sicht der Gemeinde deutlicher bestimmt als die Orientierung an den vier Haupthimmelsrichtungen. Zudem wurde die textliche Festsetzung Nr. 10 in Anlehnung an das Schallschutzgutachten formuliert.</p>

<b>Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a (3) BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB</b>			
	<b>Bürger</b>	<b>Anregung / Hinweis</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
1	<p><b>Private Stellungnahme</b> <b>Schreiben vom 15.08.2019</b></p>	<p>Ich bin Teileigentümerin des Flurstücks 88 der Flur 62, Gemarkung Apen. Auf dem Flächennutzungsplan wird unser Grundstück mit einem Lärmschutzwall entlang der Bahn beansprucht.</p> <p>Mit dem derzeitigen Bebauungsplan bin ich nicht einverstanden und lege Widerspruch ein.</p> <p><i>Alte Stellungnahme vom 26.11.2017:</i> <i>wir sind Eigentümer des Flurstücks 88 der Flur 62, Gemarkung Apen. Unser Grundstück wird mit dem Lärmschutzwall entlang der Bahn in einer Breite von 20 m beansprucht. Lt. Schreiben der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH Oldenburg vom 02.11.2017 sollen wir die Kosten für den Lärmschutzwall entlang unseres Grundstücks in voller Höhe tragen, um eine Bebaubarkeit der Restfläche zu erhalten.</i></p> <p><i>Sowohl mit dem derzeitigen Bebauungsplan als auch mit dem Schreiben der NLG vom 02.11.2017 sind wir nicht einverstanden und legen Widerspruch ein.</i></p> <p><i>Für weitere Gespräche stehen wir zur Verfügung.</i></p>	<p>Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (Änderung des Flächennutzungsplanes) wird kein Lärmschutzwall dargestellt.</p> <p>Da keine konkrete Begründung angeführt wird, ist die im Rahmen der öffentlichen Beteiligung des Bebauungsplanes Nr. 123 eingegangene Stellungnahme erneut aufgeführt:</p> <p><i>Der benannte Lärmschutzwall ist aufgrund der Verkehrslärmemissionen unabdingbar für eine bauliche Nutzung.</i></p> <p><i>Die finanziellen Regelungen zwischen den Eigentümern und dem Erschließungsträger sind nicht planungsrechtlich relevant und können somit nicht in diesem Bauleitplanverfahren geregelt werden.</i></p>