

# Gemeinde Apen

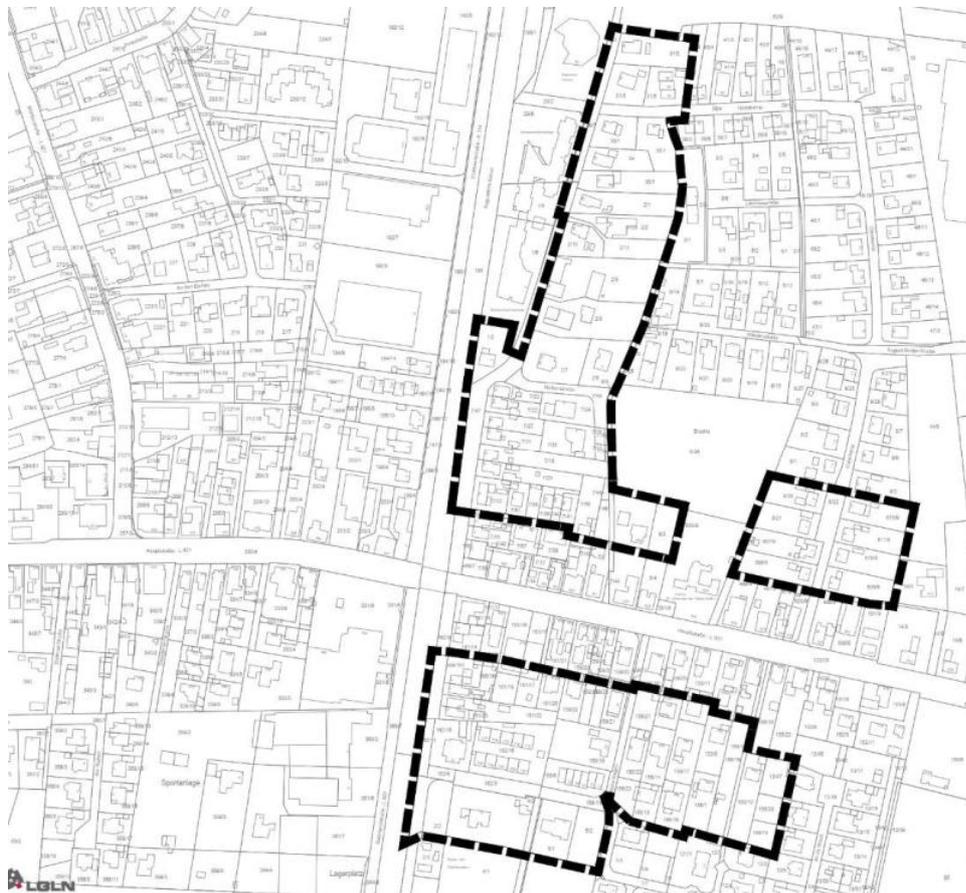
Landkreis Ammerland

## Bebauungsplan Nr. 16

„Augustfehn, Südosten von Augustfehn“,

### 8. Änderung (in textlicher Form)

Bebauungsplan der Innenentwicklung  
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB



Übersichtsplan

**Endfassung**

**Begründung**

**September 2022**

Escherweg 1  
26121 Oldenburg  
Postfach 3867  
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0  
Telefax 0441 97174-73  
E-Mail [info@nwp-ol.de](mailto:info@nwp-ol.de)  
Internet [www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung



## Inhaltsverzeichnis

<b>Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>1</b>
<b>1. Einleitung</b> .....	<b>1</b>
1.1 Planungsanlass.....	1
1.2 Rechtsgrundlagen.....	1
1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	1
1.4 Beschreibung des Plangebietes.....	2
1.5 Kommunale Planungsgrundlagen.....	3
<b>2. Ziele und Zwecke der Planung</b> .....	<b>6</b>
<b>3. Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>9</b>
3.1 Belange der Raumordnung.....	9
3.2 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel.....	11
3.3 Belange der Erschließung.....	12
3.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.....	12
3.5 Belange von Natur und Landschaft: Biotopschutz, Artenschutz, Eingriffsregelung.....	13
3.6 Belange der Wasserwirtschaft.....	17
3.7 Klimaschutz.....	18
<b>3.8 Denkmalschutz</b> .....	<b>20</b>
<b>3.9 Belange der Deutschen Bahn</b> .....	<b>20</b>
<b>4. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren</b> .....	<b>20</b>
<b>5. Inhalte des Bebauungsplanes</b> .....	<b>22</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung.....	22
5.2 Maß der baulichen Nutzung.....	23
5.3 Bauweise.....	24
5.4 Baugrenzen.....	24
5.5 Begrenzung der Wohneinheiten.....	24
5.6 Öffentliche Straßenverkehrsflächen.....	25
5.7 Örtliche Bauvorschriften.....	25
<b>6. Ergänzende Angaben</b> .....	<b>26</b>
6.1 Ver- und Entsorgung.....	26
6.2 Daten zum Verfahrensablauf.....	27
<b>Anhang: Überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen gemäß den Kriterien in Anlage 2 (zu § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB) – Vorprüfung des Einzelfalls - zum Bebauungsplan Nr. 16 „Südosten von Augustfehn, 8. Änderung</b> .....	<b>28</b>

## Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung

### 1. Einleitung

---

#### 1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Apen beabsichtigt mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 eine Neuordnung zum Maß der baulichen Nutzung und eine Anpassung der Ausnutzung an das Konzept zur verträglichen Nachverdichtung.

#### 1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Niedersächsische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

#### 1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich umfasst drei Teilflächen von insgesamt ca. 7,1 ha. (Die nordwestliche ca. 3,3 ha, die nordöstliche ca. 0,8 ha und die südliche Teilfläche ca. 3,0 ha.) Zwei Teilflächen liegen nördlich der Hauptstraße (Landesstraße L 821), eine Fläche südlich der Straße.

Das Plangebiet der 8. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 16 wird wie folgt begrenzt:

##### Nördlicher Teilbereich West (östlich der Straße Am Kanal und beidseitig Nelkenstraße)

- im Norden durch Bahnlinie Oldenburg Leer,
- im Osten durch Grundstücke der Siedlungsbereiche Osterkamp, Lärchenstraße, Wiesenstraße, durch einen Graben mit angrenzender Freifläche und Grundstücke an der Hauptstraße,
- im Westen durch die Grundstücke der Baptistenkirche und der Seniorenwohnanlage sowie durch den Augustfehn-Kanal,
- im Süden durch die erste Bauzeile an der Hauptstraße.

##### Nördlicher Teilbereich Ost (beidseitig der Straße Osterkamp)

- im Norden durch Grundstücke am Osterkamp,
- im Osten durch Grünflächen und ein Grundstück in 2. Reihe an der Hauptstraße,
- im Westen durch Grünflächen und eine Wegeparzelle zwischen der Hauptstraße und der Grünfläche,
- im Süden durch die erste Bauzeile an der Hauptstraße.

Südlich Teilbereich (beidseitig der Straße Steges Helgen)

- im Norden durch die erste Bauzeile südlich der Hauptstraße,
- im Osten durch Grundstücke der Siedlungsbereiche „An der Wisch“,
- im Westen durch den Augustfehn-Kanal,
- im Süden durch Grünflächen und durch Grundstücke der Siedlungsbereiche „An der Diek“,

Die exakte Begrenzung des Geltungsbereichs ist dem Übersichtsplan im Satzungstext zu entnehmen.

**1.4 Beschreibung des Plangebietes**

Der Planbereich erfasst in den nördlichen Abschnitten im wesentlichen Grundstücke mit eingeschossiger Einzelhausbebauung, teilweise in sehr kleinteiligen Strukturen. In Einzelfällen sind auch Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser vorhanden. Im südlichen Teilbereich sind ebenfalls Einfamilienhäuser vorhanden, im südlichen Abschnitt jedoch auch verdichtete Bauformen wie Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhäuser.

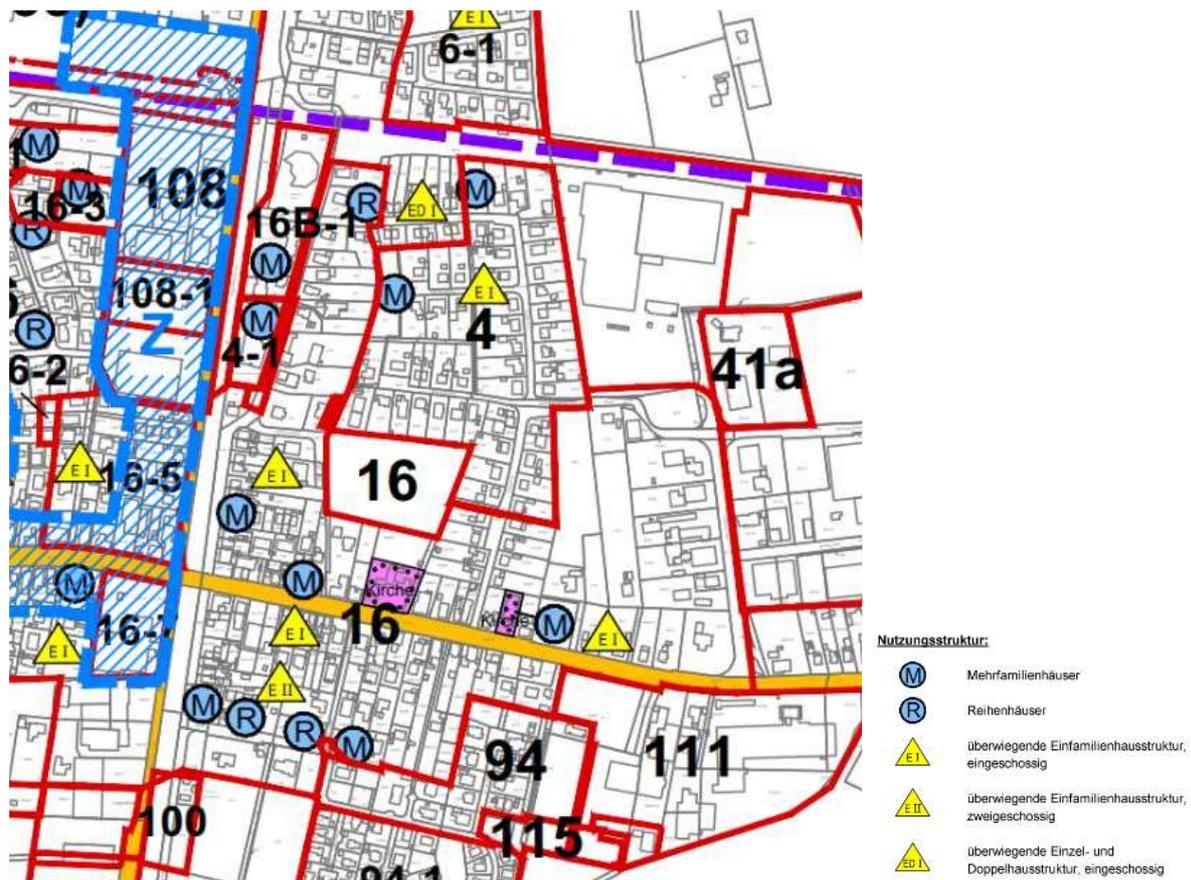


Abb.: Nutzungsstruktur.

## 1.5 Kommunale Planungsgrundlagen

### □ Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Apen stellt im nordwestlichen Änderungsbereich gemischte Bauflächen, gewerbliche Bauflächen und Wohnbauflächen dar. Der nordöstliche Änderungsbereich beinhaltet ausschließlich Wohnbauflächen. Im südlichen Teilbereich sind gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen dargestellt.

Angrenzend befindet sich ebenfalls diese Darstellungen sowie Sonderbauflächen, Grünflächen und Gemeinbedarfsflächen. Südlich sind ein Landschaftsschutzgebiet und geschützte Landschaftsbestandteile dargestellt.

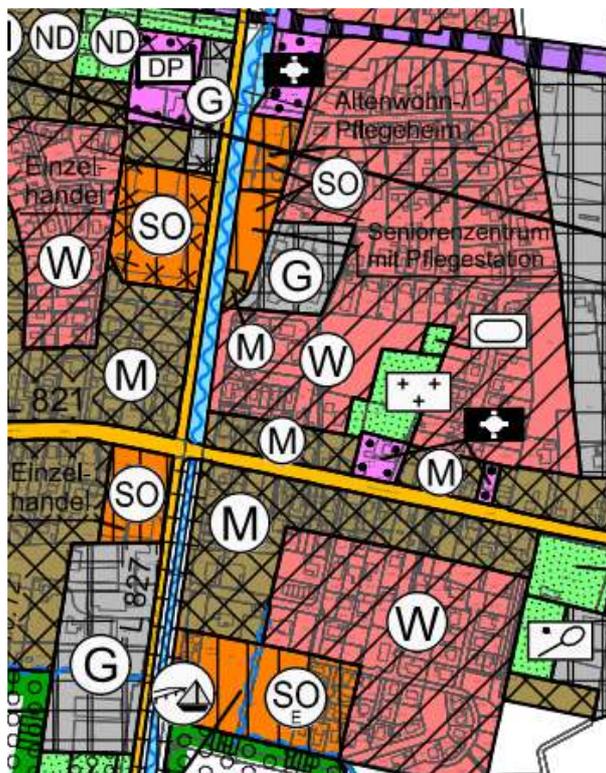


Abb.: Flächennutzungsplan.

### □ Bebauungspläne

Der Änderungsbereich erfasst mehrere Abschnitte des Bebauungsplanes Nr. 16 aus dem Jahre 1974.

Im nordwestlichen Abschnitt sind überwiegend allgemeine Wohngebiete mit unterschiedlicher Ausnutzung festgesetzt. In allen allgemeinen Wohngebieten gilt eine Grundflächenzahl von 0,4 in offener Bauweise. Die Anzahl der Vollgeschosse ist auf zwei bis drei begrenzt, entsprechend gilt eine Geschossflächenzahl von 0,8 bis 1,0. In Teilbereichen sind Mischgebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschossflächenzahl von 1,0 mit bis zu drei Vollgeschossen in offener Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung gilt auch für den nordöstlichen Teilabschnitt. Weiterhin ist dort ein allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschossflächenzahl von 0,8 mit bis zu zwei Vollgeschossen in offener Bauweise festgesetzt.

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 600 m<sup>2</sup> bei Einzelhäusern und 200 m<sup>2</sup> bei Reihenhäusern 200 m<sup>2</sup>.

Des Weiteren enthält der Bebauungsplan Festsetzungen für Verkehrsflächen und in Teilbereiche Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen. Nördlich und südlich des Änderungsbereichs sind an der Hauptstraße Mischgebiete mit den o.g. Ausnutzungsziffern festgesetzt. Randlich der Änderungsbereiche sind teilweise Grünflächen und Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen.

Nordöstlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 4 mit Wohngebieten an. Im Nordwesten gilt der B-Plan Nr. 16 B mit einem Sondergebiet für ein Seniorenzentrum und einer Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Zwecke. Südlich daran angrenzend gilt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 für ein Seniorenzentrum.

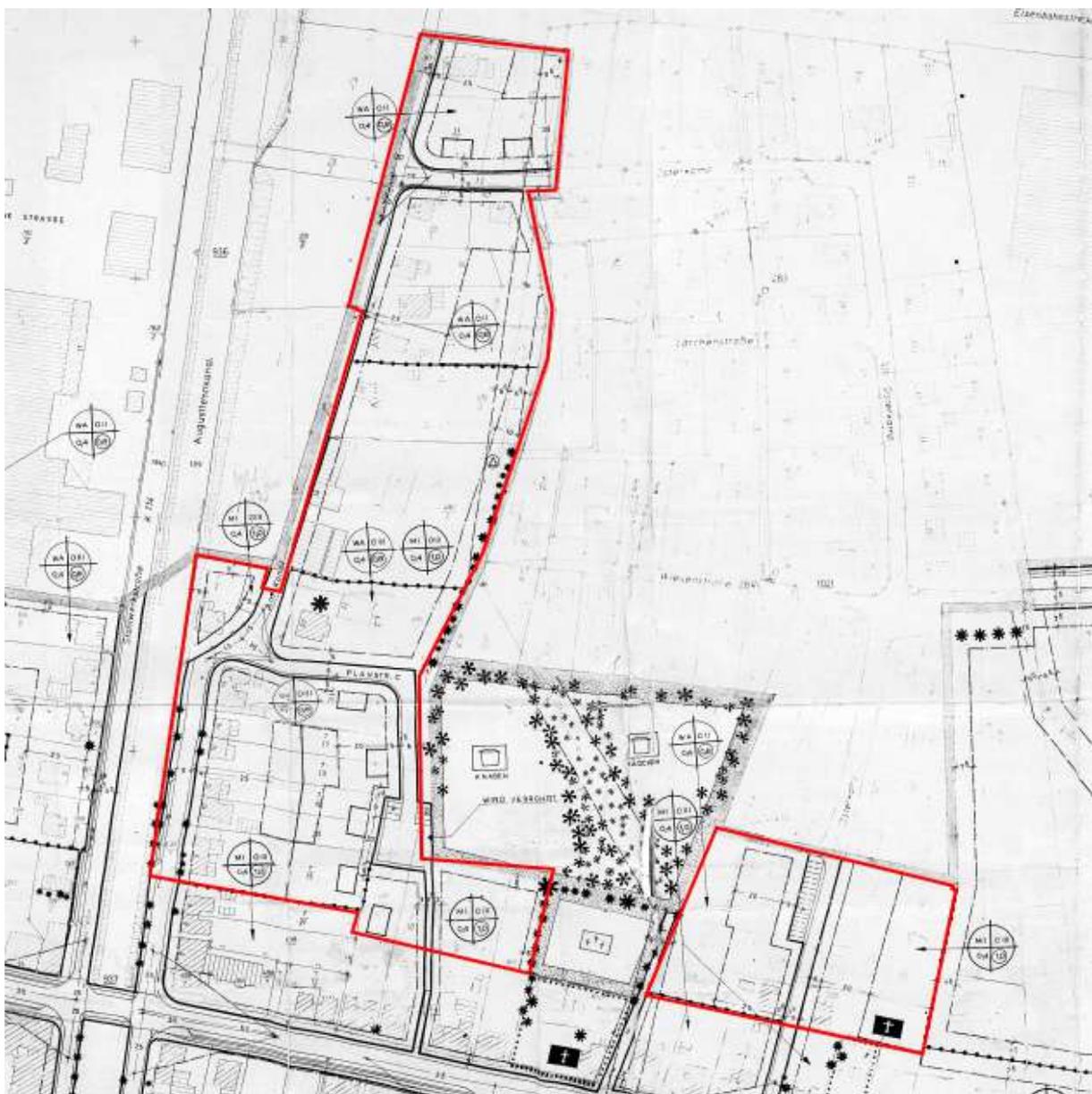
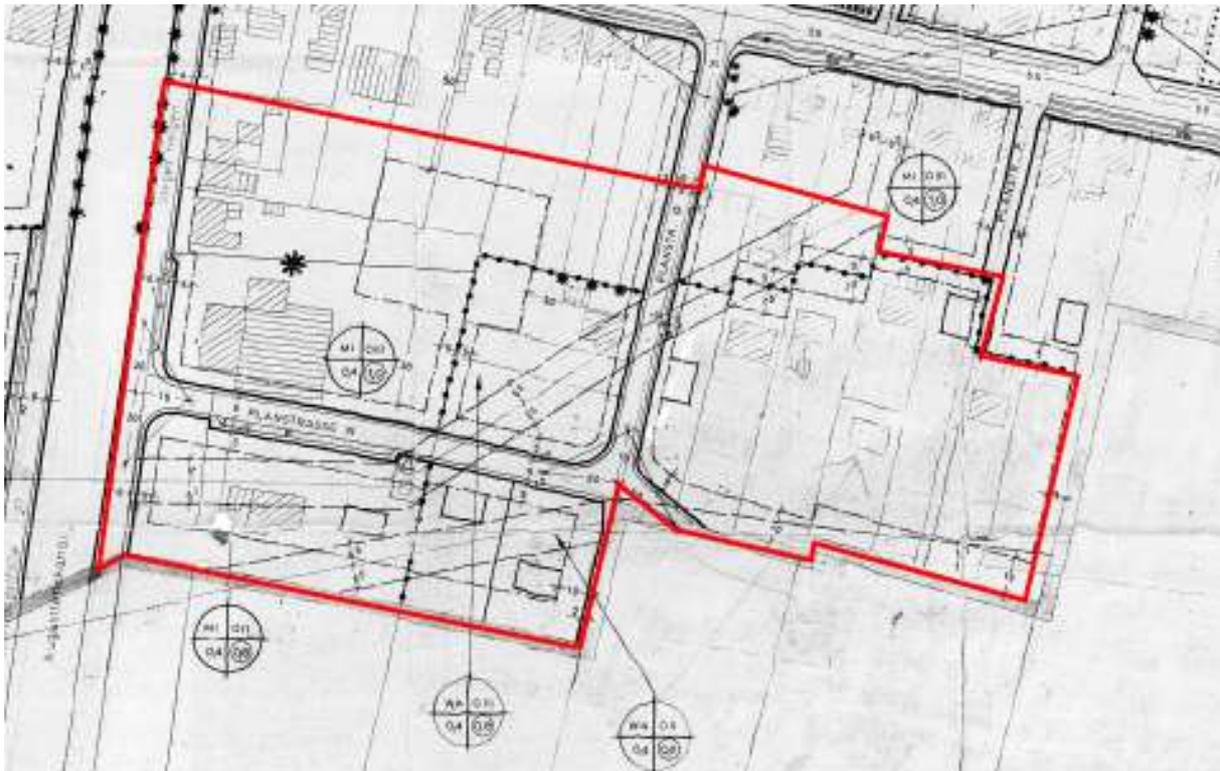


Abb.: Bebauungsplan Nr. 16, nördliche Abschnitte



**Abb.: Bebauungsplan Nr. 16, südlicher Abschnitt.**

Im Südosten sind Mischgebiete und allgemeine Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschossflächenzahl von 0,8 bis 1,0 und zwei bis drei Vollgeschossen in offener Bauweise festgesetzt. Des Weiteren enthält der Bebauungsplan Festsetzungen für Verkehrsflächen.

Östlich des südlichen Änderungsbereiches grenzen die Bebauungspläne Nr. 94 und 94, 1. Änderung mit allgemeinen Wohngebieten in eingeschossiger Bauweise an. Südwestlich grenzt der Bebauungsplan 100 mit der Festsetzung eines Anliegers für eine Boot- und Bikestation an.

#### **□ Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Ammerland**

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. Die Gemeinde möchte daher in allen Ortsteilen Wohnraum schaffen. Dabei sollen vorrangig Flächen entwickelt werden, wo der Flächennutzungsplan der Gemeinde Apen bereits Bauflächen dargestellt hat.

### □ Konzept zur verträglichen Nachverdichtung

Zur Sicherung einer verträglichen Innenentwicklung hat die Gemeinde ein Zielkonzept zur verträglichen Nachverdichtung beschlossen. Hier werden unterschiedliche Dichtezonen festgelegt. Der Änderungsbereich erfasst für den nordöstlichen und südlichen Teilbereich die Zone 1 mit dem Erhalt vorhandener Strukturen und die Zone 2 mit dem Ziel, Verdichtung zu ermöglichen. Im nordöstlichen Teilbereich ist die Zone1 festgelegt.

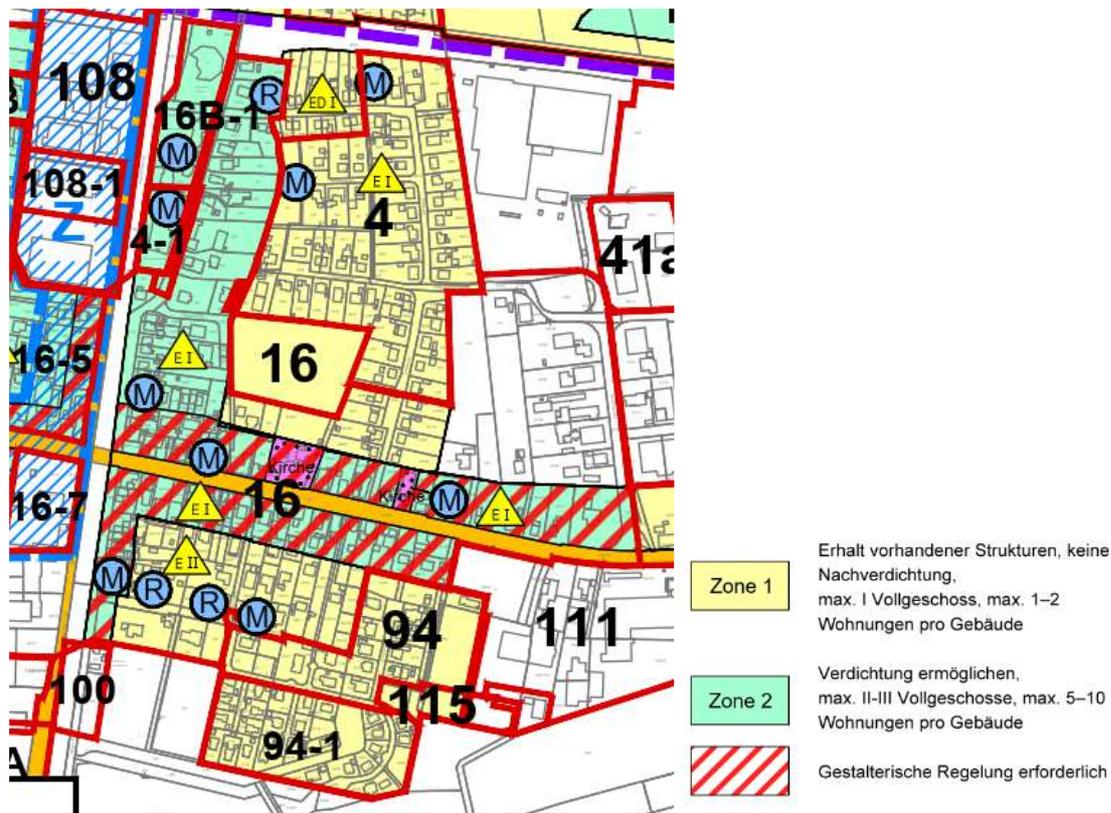


Abb.: Dichtekonzept

## 2. Ziele und Zwecke der Planung

Gemäß § 1a (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden (§ 1a Abs. 2 S. 2 BauGB).

Ziel der Gemeinde ist eine verträgliche Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung, um dem dringenden und anstehenden Bedarf nach Wohnraum im Grundzentrum Augustfehn zu decken und gleichzeitig vorhandene nachbarschaftsverträgliche Strukturen zu erhalten.

Eine Nachverdichtung (Zone 2) soll im nordöstlichen Abschnitt im Anschluss an das Seniorenzentrum ermöglicht werden, da die dort vorhandenen baulichen Anlagen bereits eine höhere Verdichtung und Geschossigkeit aufweisen. Auch im südlichen Anschluss an den nordwestlichen Änderungsbereich sind bereits mehrgeschossige Bauten vorhanden. Der Bereich wurde daher im Dichtekonzept der Zone 2 zugeordnet, um Potentiale für verdichtete Bauformen zu ermöglichen.

Der nordöstliche Teilbereich sowie der östliche Abschnitt des nordwestlichen Teilbereichs befindet sich innerhalb kleinteiliger Einzelhausstrukturen, die durch entsprechende Festsetzungen gesichert werden sollen.

Im südlichen Teilbereich, wo bereits Verdichtungsansätze vorhanden sind, wurde entlang des Augustfehn-Kanals bestandsorientiert die Zone 2 für eine höhere Verdichtung festgesetzt. Die übrigen Flächen orientieren sich an der bestehenden eingeschossigen Einzelhausstruktur und sollen entsprechend gesichert werden.

Ziel der Gemeinde ist es, in der Zone 1 die vorhandenen durch eingeschossige Baukörper geprägte Bebauungsstrukturen im Grundsatz zu erhalten und eine Veränderung des Gebietscharakters durch mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser auszuschließen. Entsprechend dem Dichtekonzept sollen daher nachbarschaftsverträgliche Festsetzungen, die auch zeitgemäße modernere Bauformen berücksichtigen, getroffen werden. Die Planung zielt vorrangig auf den Erhalt der Strukturen und die Steuerung der Ausnutzung durch Festsetzungen zur Gebäudedekubatur (Höhenentwicklung und Gebäudelängen) und zur Anzahl der Wohnungen. Hierzu werden entsprechende Festsetzungen getroffen. Damit sich künftige Baukörper in die vorhandenen Strukturen einfügen, sollen für die Dachlandschaft geneigte Dächer vorgeschrieben werden. Hierdurch wird aus das im Dichtekonzept festgelegte Ziel der gestalterischen Regelung erfüllt.

In der Zone 2 sollen Mehrfamilienhäuser zugelassen werden, jedoch ebenfalls die o.g. Steuerungsinstrumente eingesetzt werden, um eine zu hohe Verdichtung zu vermeiden und eine nachbarschaftsverträgliche Entwicklung zu sichern.

Für das Plangebiet ergeben sich folgende Veränderungen:

Quartier/Abschnitt	Rechtskräftiger B-Plan 16	B-Plan 16, 8. Änderung
Nordwestlicher Teilbereich	WA II, GRZ 0,4, GRZ 0,8, offene Bauweise MI III, GRZ 0,4, GRZ 1,0, offene Bauweise WA III, GRZ 0,4, GRZ 1,0, offene Bauweise	<b>Zone 2</b> WA/MI II, GRZ 0,4, TH 6,5m, FH 10,0 m, abweichende Bauweise, max 5 Wohnungen
	MI III, GRZ 0,4, GRZ 1,0, offene Bauweise	<b>Zone 1</b> MI I, GRZ 0,4, TH 5,05/6,5m, FH 9,0 m, abweichende Bauweise, max 2 Wohnungen

Nordöstlicher Teilbereich	WA II, GRZ 0,4, GRZ 0,8, offene Bauweise MI III, GRZ 0,4, GRZ 1,0, offene Bauweise	<b>Zone 1</b> WA/MI I, GRZ 0,4, TH 5,05/6,5m, FH 9,0 m, abweichende Bauweise, max 2 Wohnungen
südlicher Teilbereich	WA II, GRZ 0,4, GRZ 0,8, offene Bauweise MI III, GRZ 0,4, GRZ 1,0, offene Bauweise MI II, GRZ 0,4, GRZ 0,8, offene Bauweise	<b>Zone 1</b> MI I, GRZ 0,4, TH 5,05/6,5m, FH 9,0 m, abweichende Bauweise, max 2 Wohnungen
	MI III, GRZ 0,4, GRZ 1,0, offene Bauweise MI II, GRZ 0,4, GRZ 0,8, offene Bauweise	<b>Zone 2</b> WA/MI II, GRZ 0,4, TH 6,5m, FH 10,0 m, abweichende Bauweise, max 5 Wohnungen

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird damit in allen Teilbereichen die Ausnutzung in der Höhe reduziert. Zudem kommt mit der Änderung die Baunutzungsverordnung 2017 zum Tragen, die für Garagen, Nebenanlagen und Zufahrten eine Versiegelung bis zu 50. V. Hundert der zulässigen Grundfläche zulässt. Im Vergleich dazu ergibt sich durch den rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahre 1974 keine Begrenzung. Des Weiteren ist im Ursprungsplan eine offene Bauweise festgesetzt, die Gebäudelängen bis zu 50 m zulässt. Durch die Änderung wird eine abweichende Bauweise aufgenommen, durch die die Gebäudelängen für die einzelnen Bauformen begrenzt werden. Mit der geplanten Änderung des Bebauungsplanes wird daher die kleinteilige und ortstypische Bebauungsstruktur gesichert und das Maß der zulässigen Versiegelung reduziert. Die Art der baulichen Nutzung und die Baugrenzen bleiben unverändert und wird damit aus dem Ursprungsplan übernommen, der bis auf die Änderungen weiterhin rechtskräftig bleibt.

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Die zulässige Grundfläche im Planbereich liegt über dem gemäß § 13a BauGB festgelegten Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>.

Gesamt 70.558 m <sup>2</sup> abzüglich 5 % für Erschließung =	rd. 67.000 m <sup>2</sup>	x GRZ 0,4 = 26.800 m <sup>2</sup>
---	---------------------------	-----------------------------------

Daher jedoch wurde eine „Vorprüfung des Einzelfalls“ gemäß der Kriterien in Anlage 2 (zu § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB) durchgeführt. Die überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen lässt keine erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen erkennen, die in der Abwägung gemäß § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB zu berücksichtigen wären.

Die Durchführung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist damit zulässig. 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 Aufstellung des Planes im Hinblick auf Störfälle das Abstandsgebot nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten ist. Dieses ist hier nicht der Fall. Insofern ist ein beschleunigtes Verfahren zulässig.

### **3. Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung**

---

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.

#### **3.1 Belange der Raumordnung**

##### **□ Bundes-Raumordnungsprogramm**

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) der „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 dessen sind für die Planungen die Auswirkungen für drei Hochwasserszenarien zu prüfen:

- 1) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von weniger 200 Jahren (sogenanntes Extremereignis; HQ<sub>extrem</sub>)
- 2) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von 100 Jahren (Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit; HQ<sub>100</sub>)
- 3) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von 20 bzw. 25 Jahren (Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit; HQ<sub>häufig</sub>)

Nach den Gefahrenkarten des Niedersächsischen Landesbetriebs für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) (Stand 18.03.2022) liegt das Plangebiet innerhalb der Grenze eines der Risikogebiete HQ extrem. Das Plangebiet befindet sich in einem geschützten Bereich, Hochwasserschutzanlagen sind vorhanden. Gemäß § 9 Abs. 6 a Satz 2 BauGB werden die Flächen im Änderungsbereich als Risikogebiet im Sinne des § 73 Absatz 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vermerkt.

### □ Landesraumordnungsprogramm

Das 2017 in Kraft getretene Niedersächsische Landesraumordnungsprogramm legt die Ziele der Raumordnung und Landesplanung fest, die der Erfüllung den in § 1 des Nds. Gesetzes der Raumordnung und Landesplanung gestellten Aufgaben und der Verwirklichung der Grundsätze des § 2 des Raumordnungsgesetzes des Bundes dienen. Auf der Ebene der Regionalen Raumordnung werden diese Vorgaben weiter konkretisiert. Das Landesraumordnungsprogramm LROP 2017 in der Fassung vom 26.09.2017 enthält keine der Planung entgegenstehenden Aussagen.

Die Ziele der Raumordnung sind im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Im Sinne des LROP 2017 sind die Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums, die bevorzugte Entwicklung im Inneren vor der Außenentwicklung sowie die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten an Zentralen Orten (Ober-, Mittel-, Grundzentren) als Grundsätze zu berücksichtigen. Zudem gibt das LROP vor, dass zur Wahrung gleichwertiger Lebensverhältnisse in allen Teilbereichen eine ausgeglichene Versorgungsstruktur, vorliegend insbesondere der Daseinsvorsorge, angestrebt werden soll. Durch jeweils geeignete Maßnahmen des Städtebaus, durch Bereitstellung von Wohnbauflächen, durch geeignete Maßnahmen des Verkehrs und des Umweltschutzes, durch Ausweisung von Erholungsflächen und durch weitere Maßnahmen ist für ein entsprechend umfangreiches Angebot an Wohnungen zu sorgen. Zugleich ist durch geeignete städtebauliche Maßnahmen, insbesondere durch Bereitstellung ausreichender Wohnbauflächen, eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung für die voraussichtlich dort arbeitende Bevölkerung sicherzustellen.

### □ Regionales Raumordnungsprogramm

Der Landkreis Ammerland hat 2017 seine allgemeinen Planungsabsichten gemäß § 3 Abs. 1 des Niedersächsischen Raumordnungsgesetzes bekanntgemacht und das Verfahren zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes eingeleitet. Bis zum Inkrafttreten des neuen Regionalen Raumordnungsprogrammes behält das RROP 1996 (Überprüfung der raumordnerischen Ziele im Jahr 2007) für die Dauer der Neuaufstellung seine Gültigkeit. Somit verlängern sich die bestehenden raumordnerischen Ziele, sodass eine raumordnerische Steuerung sichergestellt ist.

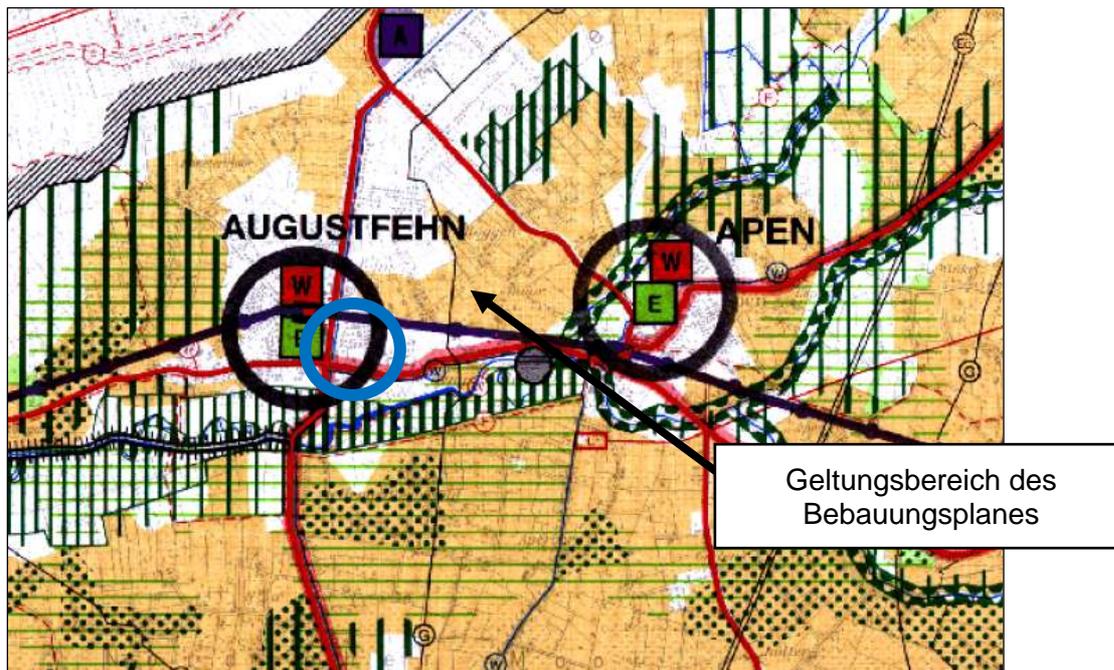


Abb.: Auszug aus dem RROP des LK Ammerland (1996).

Im derzeit noch geltenden RROP 1996 wird der Ortschaft Augustfehn die zentralörtliche Funktion als Grundzentrum zugewiesen. Augustfehn besitzt darin die Schwerpunktaufgaben der Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sowie die Eigenschaft des Standorts mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung. Die Flächen im Plangebiet sind dem Siedlungsraum zuzuordnen. Generell sind die zentralörtlichen Siedlungsbereiche und die ländlichen Ortschaften im Landkreis Ammerland umwelt-, funktions- und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln (RROP D1.5 01).

Zudem sollen die Ortsinnenbereiche vor der Inanspruchnahme von Freiflächen außerhalb der Ortslagen siedlungsstrukturell weiterentwickelt werden. Mit der Änderung des Bebauungsplanes **Nr. 16, 8. Änderung** zum Zwecke der Nachverdichtung und der Sicherung einer verträglichen Innenentwicklung wird dem raumordnerischen Ziel, das dem Ortsteil Augustfehn die Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten zuweist, entsprochen.

### 3.2 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Das BauGB enthält in § 1a Abs. 2 Regelungen zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes kommt ihnen kein Vorrang vor anderen Belangen zu, sie sind aber in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei ein Zurückstellen der in § 1a Abs. 2 S. 1 und 2 BauGB genannten Belange einer besonderen Rechtfertigung bedarf. Faktisch ist der Belang der Reduzierung des Freiflächenverbrauchs damit in den Rang einer Abwägungsdirektive gehoben worden. § 1a Abs. 2 S. 1 und 2 BauGB enthält kein Verbot der Bauleitplanung auf Freiflächen, jedoch ist die Gemeinde verpflichtet, die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen zu begründen. Dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden.

Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen:

- Nach § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel).
- § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperreklause).

Die vorhandenen Flächen werden planungsrechtlich im Bestand gesichert. Zur Vermeidung weiterer Flächeninanspruchnahmen wird die effizientere Nutzung von Grund und Boden mit der Adaption der städtebaulichen Dichtewerte erreicht. Die Sicherung erschlossener Siedlungsflächen vermeidet die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen und entspricht den Vorgaben der Innenentwicklung.

### 3.3 Belange der Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird durch diese Planaufstellung nicht verändert und bleibt im vorhandenen Umfang bestehen. Durch die gebietsinternen Erschließungsstraßen besteht für die Quartiere eine Anbindung an die Hauptstraße (Landesstraße L 821), die Anbindungen an das Grundzentrum Apen und die übrigen Ortsteile der Gemeinde sowie die Anbindung an die Autobahn A 28 (Anschlussstelle Apen-Remels). Damit ist die örtliche und überörtliche Erschließung gesichert.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt durch die Verkehrsunternehmen im Verkehrsverbund Bremen Niedersachsen (VBN). Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestellen „Augustfehn Brüggemann“ und „Augustfehn Osterkamp“, jeweils an der Hauptstraße.

Die Linien 356, 363, 364, 366, 369 und 689 sowie N 31 ermöglichen die Anbindung in Richtung Apen, Augustfehn, Barßel und Ocholt. Zudem befindet sich an der Saterlandstraße die Bushaltestelle „Augustfehn-Merlin“ mit den Linien N 31, N 32 und N 63, sind jedoch vorwiegend auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet.

### 3.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die Umgebung des nordwestlichen Änderungsbereichs ist im Norden durch die Bahnlinie, im Westen durch den Augustfehnkanal und die Kreisstraße sowie durch das Seniorenzentrum geprägt. Die übrige Umgebung ist durch Wohnnutzungen und Grünflächen gekennzeichnet. Letztes gilt auch für den nordöstlichen Teilbereich. Der südliche Teilbereich ist im Westen ebenfalls durch den Augustfehnkanal und die Kreisstraße sowie durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Im Norden und Osten befinden sich überwiegend Wohnnutzungen. Südlich sind eine Freizeitnutzung und Grünflächen vorhanden. Im östlichen Umfeld der Änderungsbereiche sind gewerblichen Nutzungen vorhanden.

**Geruchsimmissionen** sind nicht zu erwarten, da Tierhaltungsbetriebe im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden sind.

Eine Vorbelastung durch **Verkehrslärm** besteht durch die Hauptstraße (L 821), durch die Kreisstraße (K 137) sowie im Norden durch die Bahnlinie Oldenburg – Leer. Durch die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 wird Art der baulichen Nutzung jedoch nicht berührt, die Schutzansprüche bleiben daher unverändert. In den Änderungsbereichen besteht der Schutzanspruch von allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten. Es ist nicht auszuschließen, dass es durch Verkehrslärm zu Überschreitungen der Orientierungswerte kommt. Dieses nimmt die Gemeinde jedoch in Kauf, da es sich hier um bereits bestehende und erschlossene Siedlungsflächen in zentraler Lage handelt. Zudem ist durch die erste Bauzeile an der Hauptstraße mit relativ dichter Bebauung eine abschirmende Wirkung gegeben. Auch das Gebäude des Seniorenzentrums sichert als Gebäuderiegel eine Abschirmung des Verkehrslärms. Auf Untersuchungen zum Verkehrslärm und Festsetzungen zum Lärmschutz wird daher verzichtet.

Bei Bedarf ist bei Neubaumaßnahmen im baurechtlichen Zulassungsverfahren die Einhaltung der Schallschutzanforderungen nach DIN 4109 und DIN 18005-1 aufgrund der Verkehrslärmvorbelastung nachzuweisen.

In den Änderungsbereichen nördlich der Ortsdurchfahrt befinden sich **gewerbliche Nutzungen** im östlichen Umfeld. Hier gilt der Bebauungsplan Nr. 137 mit einer Emissionskontingentierung, die die benachbarten Schutzansprüche berücksichtigt. Daher ist durch die gewerbliche Nutzung nicht von erheblichen Auswirkungen auszugehen. Auf der Südseite befinden sich gewerbliche Nutzungen im östlichen Umfeld. Diese wurden jedoch im Nahbereich des Änderungsbereichs teilweise aufgegeben, sodass von keinen unzulässigen Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm für die angrenzende Nutzung auszugehen. Die gewerblichen Nutzungen im westlichen Umfeld befinden sich westlich der Kreisstraße und des Augustfehn-Kanals, sodass hier aufgrund der Abstände ebenfalls nicht von Beeinträchtigungen im Änderungsbereich – auch vor dem Hintergrund der unveränderten Schutzansprüche auszugehen ist.

### 3.5 Belange von Natur und Landschaft: Biotopschutz, Artenschutz, Eingriffsregelung

#### ➤ Gesetzlich geschützte Gebiete, Schutzobjekte

Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturhaushaltes sind im Plangebiet nicht ausgebildet. In rd. 100 m Entfernung südlich des südlichen Teilbereiches befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Vreschen-Bokel am Aper Tief (LSG WST 00095). Gemäß Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland (2021) umfasst das LSG auch geschützte Biotope im Nahbereich zum Plangebiet (mind. 100 m Entfernung). Das Naturschutzgebiet Aper Tief (NSG WE 00271) befindet sich rd. 350 m südöstlich des südlichen Teil-Geltungsbereiches. Weitere Schutzgebiete befinden sich nicht in der näheren Umgebung.

#### ➤ Natura 2000-Verträglichkeit

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder Europäische Vogelschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt. Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet „Holtgast“ (FFH-Gebiet, EU 2712-331) liegt rd. 3,1 km westlich des Plangebietes.

Von einer Verträglichkeit der Planung mit den Erhaltungs- und Schutzziele der nächstgelegenen Natura-2000-Gebiete (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) wird aufgrund der Lage im Siedlungszusammenhang sowie der Entfernung ausgegangen.<sup>1</sup>

➤ **Darstellung von Landschaftsplänen**

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland (Fortschreibung 2021) wird das Plangebiet dem Siedlungsgebiet zugeordnet, ohne Zielzuordnungen (Karte 5.1 Zielkonzept). Die südlich angrenzenden Flächen fallen jedoch unter das Ziel der Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit überwiegend hoher Bedeutung für Arten und Biotope und hoher bis sehr hoher Bedeutung für Landschaftsbild, Boden/ Wasser, Klima/ Luft. Gemäß Karte 5.2 Biotopverbundkonzept liegt der südliche Teil-Geltungsbereich in der Auenkulisse des Aktionsprogramms der Niedersächsischen Gewässerlandschaften. Südlich befindet sich in rd. 100 m Entfernung ein geschütztes Biotop (Karte 6: Schutz-, Pflege- und Entwicklungsziele bestimmter Teile von Natur und Landschaft). Westlich angrenzend verläuft mit dem Augustfehner Kanal ein WRRL-Prioritätsgewässer. Hier ist die prioritäre Entwicklung eines guten chemischen Zustands sowie eines guten ökologischen Potenzials vorgesehen.

➤ **aktueller Zustand von Natur und Landschaft**

Das Plangebiet liegt im südlichen Siedlungsbereich von Augustfehn, östlich des Augustfehner Kanals. Die Teilbereiche liegen südlich und nördlich der Hauptstraße (L 821).

Planungsrechtlich unterliegt das Gebiet den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 16 aus dem Jahre 1974. In den Änderungsbereichen sind Mischgebiete und allgemeine Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Es gelten zulässige Geschossigkeiten von bis zu zwei bis drei Vollgeschossen in offener Bauweise, die bis zu 50 m Gebäudelänge zulässt.

Im aktuellen Zustand umfasst das Plangebiet überwiegend Einzel- und Reihenhausbauung mit Ziergärten und Gehölzen des Siedlungsbereiches sowie kleinere Gewerbebetriebe und Geschäfte, s. nachfolgende Abbildung.

---

<sup>1</sup> Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (2022): Niedersächsische Umweltkarten – Natur



Abb.: Geltungsbereich in Überlagerung mit dem aktuellen Luftbild

Die Teilbereiche des Plangebietes befinden sich auf Mittlerem Gley-Podsol. Im Übergang zum Niederungsbereich des Aper Tiefs grenzt südlich Tiefer Podsol-Gley an. Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Suchraum für schutzwürdige Böden.<sup>2</sup> Altablagerungen sind ebenfalls nicht vorhanden. Der mittlere Grundwasserhochstand: liegt bei 7 dm unter Geländeoberfläche, der mittlere Grundwassertiefstand bei 17 dm unter Geländeoberfläche. Das Schutzpotential ist aufgrund Art und Mächtigkeit der überdeckenden Schichten im Plangebiet von mittlerer Wertigkeit. Die Grundwasserneubildung differiert stark, zwischen 50 und 300 mm/Jahr.<sup>3</sup>

Apen liegt in der klimaökologischen Region „Küstennaher Raum“ und ist somit durch ein maritimes Klima geprägt.

Die landschaftliche Eigenart dieses Planausschnittes ist durch die Siedlungslage überprägt. Das Plangebiet selbst umfasst überwiegend Wohnnutzung, Gärten und kleinere Gewerbebetriebe. Die Kirche St. Johannes der Täufer, zwischen den nördlichen Teilflächen gelegen, ist als Baudenkmal verzeichnet. Weitere Kulturdenkmale sind nicht bekannt.<sup>4</sup>

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

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen ergeben sich im Wesentlichen auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes und den aktuellen Änderungen. Ziel der Planung ist vorrangig der Erhalt der Strukturen und die Steuerung der Ausnutzung durch Festsetzungen zur Gebäudedekubatur (Höhenentwicklung und Gebäudelängen) und zur Anzahl der Wohnungen.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die zulässige Ausnutzung in der Höhe reduziert. Zudem kommt mit der Änderung die Baunutzungsverordnung 2017 zum Tragen, die für Garagen, Nebenanlagen und Zufahrten eine Versiegelung bis zu 50. V. Hundert der zulässigen Grundfläche zulässt. Im Vergleich dazu ergibt sich durch den rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahre 1974 keine Begrenzung (s. a. Kap. 2). Mit der geplanten Änderung des Bebauungsplanes wird daher die kleinteilige Bebauungsstruktur in der Zone 1 gesichert, in der Zone 2 eine ortsbildverträgliche Verdichtung gesteuert und das Maß der zulässigen Versiegelung reduziert.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden keine relevanten Änderungen vorbereitet, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Naturhaushaltes führen würden.

#### ➤ **Belange des Artenschutzes**

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbote ist zunächst zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet streng oder besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen.<sup>5</sup> Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten allgemein und kommen auf der Ausführungsebene zum Tragen.

---

<sup>2</sup> NIBIS® Kartenserver (2022): BÜK50. Altlasten - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.

<sup>3</sup> NIBIS® Kartenserver (2022): Grundwasserneubildung, Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.

<sup>4</sup> NIBIS® Kartenserver (2022): Kulturdenkmale in Niedersachsen. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.

<sup>5</sup> Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG geregelt.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

Anhand der Habitatqualitäten sind Vorkommen von gehölz- und gebäudebrütenden Vogelarten des Siedlungsbereiches anzunehmen. Damit stellt sich die Artenschutz-Verträglichkeit im vorliegenden Planfall wie folgt dar:

- Verbot der Tötung und Schädigung von Tieren und ihren Entwicklungsformen

Direkte Schädigungen von nicht flüggen Jungvögeln oder Vogeleiern sind möglich, wenn im Zuge der Bauphase (Baufeldfreimachung, Gehölzfällungen) besetzte Niststätten betroffen sind. Durch bauzeitliche Maßnahmen (Fällen der Gehölze nur vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar) und Vorab-Kontrolle der Bereiche lassen sich artenschutzrechtliche Konflikte jedoch hinreichend sicher vermeiden.

- Verbot der erheblichen Störung von Tieren

Störepfindliche Tierarten sind vorliegend kaum zu erwarten, da im Plangebiet bereits Siedlungsnutzungen bestehen und die geplanten Nutzungen kein darüberhinausgehendes Störpotenzial entfalten. Populationsrelevante und damit im artenschutzrechtlichen Sinne erhebliche Störungen von Tiervorkommen sind nicht zu erwarten.

- Verbot der Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Das Verbot bezieht sich auf konkret abgrenzbare Lebensstätten (z. B. Vogelneester, Fledermausquartiere) und schützt diese im Zeitraum der aktuellen Nutzung. Darüber hinaus sind wiederkehrend genutzte Lebensstätten auch außerhalb der Phase aktueller Nutzung geschützt (z. B. Storchhorste, Horste von Greifvögeln, Fledermaus-Winterquartiere). Eine Betroffenheit aktuell genutzter Lebensstätten lässt sich durch bauzeitliche Maßnahmen vermeiden (s. o.). Durch eine erneute Kontrolle der zu fällenden Gehölzbestände zeitnah vor Fällung können dauerhaft wiedergenutzte Lebensstätten erkannt werden. Bei einer Betroffenheit sind Absprachen zum weiteren Vorgehen mit der UNB erforderlich.

- Verbot der Schädigung von Pflanzen und ihren Standorten

Pflanzenarten aus Anhang IV der FFH-Richtlinie sind anhand der Standortbedingungen nicht zu erwarten.

Zusammenfassend sind keine dauerhaften Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu erkennen. Auf Umsetzungsebene werden bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen sowie eine erneute Kontrolle der Gehölze vor Fällung erforderlich.

### **3.6 Belange der Wasserwirtschaft**

#### **➤ Hochwasserschutz**

Die (Hochwasser-)Risikogebiete im Ammerland befinden sich im sogenannten geschützten Küstengebiet. Es besteht nur eine niedrige Hochwasserwahrscheinlichkeit bei Extremereignissen. Das Hochwasser tritt im Mittel seltener als alle 100 Jahre auf.

Die Risikogebiete dürfen nicht mit den Überschwemmungsgebieten verwechselt werden, die gemäß § 76 WHG durch Rechtsverordnung festgesetzt werden und nach § 78 WHG Bau-, Bauleitplanungs- und Nutzungsverbote sowie sonstige Nutzungsbeschränkungen zur Folge haben.

#### ➤ **Oberflächenentwässerung**

Gegenüber dem bisherigen Planungsrecht wird die zulässige Versiegelung nicht erhöht, so dass auf der bauleitplanerischen Ebene kein Handlungsbedarf gesehen wird. Aufgrund der geringen Neuversiegelung durch die Bauflächen wird nicht davon ausgegangen, dass es zu erheblichen Veränderungen des Wasserhaushaltes im Plangebiet kommen wird. Bei Bedarf ist bei Neubaumaßnahmen durch Einzelnachweis auf den jeweiligen Grundstücken eine gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers (z.B. durch unterirdischen Stauraum, offene Rückhaltung oder Maßnahmen der Versickerung) sicherzustellen. Ein entsprechender Hinweis ist auf der Planurkunde vermerkt.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird empfohlen, den Versiegelungsgrad bei Neubauten auf ein Minimum zu beschränken und leichte Arten der Versiegelungen, wie z. B. Flachdächer mit Kiesschüttung oder Gründächer sowie Pflaster ohne Fugenverguss, Rasen- und Splittfugenspflaster, Rasengittersteine, Öko-Pflaster, wassergebundene Decken o. ä. zu verwenden.

Grundsätzlich sind Neubauten oder Ersatzbauten im Zuge der Innenverdichtung so zu planen, dass die Geländehöhen zu benachbarten Grundstücken so hergestellt werden, dass durch oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser diese nicht negativ beeinträchtigt werden.

#### ➤ **Schmutzwasser**

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt nach Anschluss an das in der Umgebung vorhandene Kanalnetz der EWE Wasser GmbH. Es ist eine Entwässerung im Freigefälle zu bevorzugen. Die EWE Wasser GmbH ist in die Planung mit einzubeziehen.

### **3.7 Klimaschutz**

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Im Rahmen der Bauleitplanung sind die einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne zu den Belangen Klimaschutzes und der Klimaanpassung zu beachten. Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Im Rahmen der BauGB-Novelle 2017 wurden durch die Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie neue Anforderungen an die Umweltprüfung gestellt. Beachtlich sind auch die Klimaschutzziele des geänderten Klimaschutzgesetzes (KSG, in Kraft getreten am 31.08.2021).

Bis zum Zieljahr 2030 gilt eine Minderungsquote von mindestens 65 % der Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Jahr 1990. Für das Jahr 2040 ist ein Minderungsziel von mind. 88% genannt. Bis zum Jahr 2045 ist die Klimaneutralität als Ziel formuliert. Das Klimaschutzgesetz (KSG) betont zudem die Vorbildfunktion der öffentlichen Hand und verpflichtet die Träger

öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen die festgelegten Ziele zu berücksichtigen (§ 13 KSG Abs. 1). Der Gesetzgeber hat mit den Formulierungen im KSG deutlich gemacht, dass der Reduktion von Treibhausgasen, u. a. durch hocheffiziente Gebäude und durch Erzeugung Erneuerbarer Energien, eine hohe Bedeutung zukommt und dass Städte und Gemeinden dabei in besonderer Weise in der Verantwortung stehen. Im Klimaschutzplan 2050 der Bundesregierung wurden zudem Zielkorridore für die Treibhausgasemissionen einzelner Sektoren im Jahr 2030 entwickelt<sup>6</sup>.

So wurde ein Fahrplan für einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand erarbeitet. Voraussetzungen dafür sind anspruchsvolle Neubaustandards, langfristige Sanierungsstrategien und die schrittweise Abkehr von fossilen Heizungssystemen. Optimierungen im Verkehrsbereich sowie in der Energiewirtschaft sollen für weitere Minderungen der Treibhausgasemissionen sorgen.

Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch Rechnung getragen, dass durch die Innenentwicklung weiterhin Baumöglichkeiten und eine Nachverdichtung gesichert werden und hierdurch die Inanspruchnahme von Freiflächen vermieden wird.

Folgende Maßnahmen zum Klimaschutz sind zu empfehlen:

- Südausrichtung der Hauptfassade zur Steigerung des Wärmeertrages
- Außenanliegender Sonnenschutz und Verwendung von Sonnenschutzgläsern zur Vermeidung von Überhitzung
- Kompakte Bauformen zur Vermeidung von Wärmeverlust über die Außenwand
- Vermeidung von Verschattung durch Baukörper oder Bepflanzung
- Ausstattung der Dachflächen mit Solaranlagen (Photovoltaik oder Solarthermie)
- gemeinsame Nutzung von Wärme und Strom aus Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen
- Zentrale Versorgung über ein Blockheizkraftwerke
- Solarthermie mit Nahwärmenetz
- Dezentrale Wärmepumpen
- Ausschluss fossiler Brennstoffe
- Begrünung von flachgeneigten Dächern
- Fassadenbegrünung
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Zuwegungen, Zufahrten und Parkplätze
- Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen
- Einrichtung von Ladestationen zur Nutzung der Elektromobilität
- Verwendung von Insektenfreundlichen Leuchtkörpern

---

6 Die Zielkorridore sind allerdings in Bezug auf die erste Änderung des Klimaschutzgesetzes überholt.

### 3.8 Denkmalschutz

Aus dem zur Innenentwicklung/Nachverdichtung vorgesehenen Plangebiet sind nach Kenntnisstand des Nds. Landesamtes für Denkmalpflege, Abt. Archäologie keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertägig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden. Der Landkreis Ammerland hat anhand einer topografischen Karte auf Bodenfunde im Umfeld des Plangebietes hingewiesen. Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Planungsunterlagen enthalten und sollte daher unbedingt beachtet werden.

### 3.9 Belange der Deutschen Bahn

Nördlich des Plangebiets verläuft die Bahnstrecke 1520 Oldenburg - Leer, Bahn-km 31,800 - 31,870. Folgende Auflagen / Bedingungen und Hinweise sind zu beachten:

- Es dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der planfestgestellten und gewidmeten Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.
- Es sind die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen einzuhalten.
- Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.
- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.
- Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.
- 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.

## 4. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

---

Aufgrund des gewählten Planverfahrens nach § 13a BauGB kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Jedoch ist mit Aufstellung des Bebauungsplanes die Öffentlichkeit zu unterrichten, wo sie sich über Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren und wie sie sich zur Planung äußern kann (Ersatzbeteiligung gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB).

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden sowie die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen

Auswirkungen der Planung unterrichtet. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt in einem parallelen Zeitraum die öffentliche Auslegung des Planes.

Von privater Seite sind keine Stellungnahmen eingegangen.

In der Fachbehördenbeteiligung sind Anregungen und Hinweise eingegangen, die wie folgt berücksichtigt wurden:

#### Landkreis Ammerland

Der Hinweis, dass die Aussagen zu Geruchsimmissionen aus landwirtschaftlichen Tierhaltungsbetrieben sowie die Aussagen zu gewerblichen Geräuschimmissionen geteilt werden, wird zur Kenntnis genommen. Diesbezüglich bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken.

Es bestehen noch Bedenken aufgrund der verkehrlichen Vorbelastung. Es wird die Einholung eines Schallschutzgutachtens angeregt. Zumindest sollte eine Festsetzung aufgenommen werden, dass der Schallschutz im Zulassungsverfahren nachzuweisen ist. Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass ein Hinweis aufgenommen wird.

Die örtlichen Bauvorschriften sollen zur Klarstellung um den Anwendungsbereich ergänzt werden. Zudem soll eine Bußgeldvorschrift aufgenommen werden. Die Anregungen werden berücksichtigt.

Die Bezeichnung Anbauten gemäß der textliche Festsetzung Nr. 2.2 wird in der Begründung näher erläutert.

Auf eine beigelegte topografische Karte zu Bodenfunden wird verwiesen. Hierzu wird die Begründung um das Kapitel Denkmalschutz ergänzt.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet in Augustfehn innerhalb der Grenze eines der Risikogebiete HQ extrem befindet. Der Hinweis wird beachtet. Die Begründung wird entsprechend geändert.

Der Hinweis zur Reduzierung der Versiegelung und zur Vermeidung von Überflutungen der Nachbargrundstücke wird als Empfehlung in die Begründung aufgenommen.

#### Ammerländer Wasseracht

Da die Grundflächenzahl nicht erhöht wird und aufgrund der potentiellen, geringen Neuversiegelung durch die zusätzlichen Bauflächen schließt sich die AWA der Auffassung des Planers an, dass es voraussichtlich nicht zu erheblichen Veränderungen des Wasserhaushaltes im Plangebiet kommen wird. Es sollte jedoch ein Hinweis aufgenommen werden, dass bei Bedarf bei Neubaumaßnahmen durch Einzelnachweis auf den jeweiligen Grundstücken eine gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers (z.B. durch unterirdischen Stauraum, offene Rückhaltung oder Maßnahmen der Versickerung) sicherzustellen ist. Die entsprechende Forderung im Einzelfall behält sich die AWA ausdrücklich vor. Die Planurkunde wird um einen entsprechenden Hinweis ergänzt.

#### Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen

Die Hinweise zur ÖPNV-Versorgung werden beachtet. Die Planunterlagen werden entsprechend ergänzt.

### EWE Wasser GmbH

Seitens der EWE Wasser GmbH gibt es grundsätzlich keine Bedenken zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

### EWE Netz GmbH

Der Hinweis zu den Versorgungsanlagen wird zur Kenntnis genommen. Da der Bebauungsplan die Nachverdichtung und Steuerung einzelner Bauvorhaben in einem bereits erschlossenen Gebiet vorbereitet, obliegt die Abstimmung dem Zulassungsverfahren. Der Hinweis zur Wärmeversorgung wird zur Kenntnis genommen. Da der Bebauungsplan die Nachverdichtung und Steuerung einzelner Bauvorhaben in einem bereits erschlossenen Gebiet vorbereitet, obliegt die Weitergabe dieser Informationen dem Zulassungsverfahren.

### OOWV

Die Hinweise zu Versorgungsanlagen sowie zur Trink- und Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung beachtet. Die Begründung wird ergänzt. Da der Bebauungsplan die Nachverdichtung und Steuerung einzelner Bauvorhaben in einem bereits erschlossenen Gebiet vorbereitet, obliegt die Abstimmung mit dem Versorgungsträger dem Zulassungsverfahren. Die Hauptversorgungsleitungen liegen in den Erschließungsstraßen, sodass die Versorgungsstruktur der Nachverdichtung in den Blockinnenbereichen nicht entgegensteht.

### LGLN Regionaldirektion Hameln – Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst

Die Hinweise zur Kampfmittelerforschung werden zur Kenntnis genommen. Da der Bebauungsplan die Nachverdichtung und Steuerung einzelner Bauvorhaben in einem bereits erschlossenen Gebiet vorbereitet, kann auf die Luftbildauswertung verzichtet werden.

### Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

Die Hinweise zur bodentechnischen Erkundung und zu möglichen Abbaurechten werden zur Kenntnis genommen.

### Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologie

Aus dem Plangebiet sind nach derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Ein Hinweis zum Umgang mit Bodenfunden ist in der Planurkunde bereits enthalten. Zudem wird die Begründung um das Kapitel Denkmalschutz ergänzt.

### Deutsche Bahn AG

Die Hinweise zu den Belangen der Bahn werden in die Planunterlagen aufgenommen.

## **5. Inhalte des Bebauungsplanes**

---

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Änderungsbereich wird die Art der baulichen Nutzung nicht verändert. Damit gelten weiterhin die allgemeinen Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO und die Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO aus dem Ursprungsplan.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 bleibt unverändert. Diesem entspricht dem oberen Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO und ermöglicht unter Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine hohe Ausnutzung der bereits erschlossenen Bauflächen. Hierdurch wird der Flächenverbrauch reduziert.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird in der Zone 1 auf maximal ein (I) Vollgeschoss begrenzt. Die Geschossflächenzahl wird aufgehoben. Hierdurch sollen die vorhandenen Strukturen einer eingeschossigen Einfamilienhäusern gesichert werden.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird in der Zone 2 auf maximal zwei (II) Vollgeschosse begrenzt. Die Geschossflächenzahl wird aufgehoben. Hierdurch werden Potentiale für verdichtete Bauformen wie Mehrfamilienhäuser geschaffen.

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Höhe der baulichen Anlagen wie folgt begrenzt:

	Firsthöhe	Traufhöhe 1	Traufhöhe 2
Zone 1	9,00 m	5,05 m	6,50 m
Zone 2	10,00 m	6,50 m	-

Unterer Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe ist die Oberkante der Fahrbahn in der jeweils nächstgelegenen Erschließungsstraße, jeweils mittig vor dem Grundstück in Fahrbahnmitte gemessen. Der obere Bezugspunkt der Firsthöhe ist der oberste Punkt des Daches (gemessen in Fassadenmitte). Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und den äußeren Schnittlinien von Dachhaut und Außenwand.

Zielsetzung in der Zone 1 ist eine bauliche Ausnutzung, die sich an den vorhandenen Siedlungsformen orientiert, aber auch moderne Bauformen wie Pagodenhäuser mit eingerücktem Obergeschoss zulässt. Daher wird die Firsthöhe auf 9,00 m begrenzt. Damit wird sichergestellt, dass die ortsüblichen Höhen nicht überschritten werden.

Für die klassische Bauform eines eingeschossigen Gebäudes mit einem Dachgeschoss (mit oder ohne Drempe) ohne eingerücktes Obergeschoss gilt die maximale Traufhöhe 1 von 5,05 m. Um Anbauten, Zwerch- oder Eingangsgiebel oder ähnliche herausragende Bauteile zu ermöglichen, darf in Abschnitten bis zu 25 % der Grundfläche die Traufhöhe 1 überschritten werden. Obergrenze ist dann Traufhöhe 2 mit maximal 6,50 m.

**Die Bezeichnung Anbauten erfasst bauliche Erweiterung des Hauptgebäudes bis zu 25 % der Grundfläche des Hauptgebäudes, hierunter fällt auch eine Wohnhauserweiterung. Hier ist dann eine Traufhöhe von bis zu 6,50 m zulässig.**

Für eingeschossige Gebäude mit mindestens zu 2 Seiten eingerücktem Obergeschoss (Pagodenhäuser) gilt die maximale Traufhöhe 2 mit 6,50 m. Diese Bauform ist planerisch gewollt, um eine bessere Ausnutzung des Obergeschosses zu erzielen.

In der Zone 2 gelten höhere Trauf- und Gebäudehöhen, um verdichtete Bauformen zu ermöglichen.

### 5.3 Bauweise

Zielsetzung für die Zone 1 ist eine die planerische Absicherung einer kleinteiligen Bebauung, die sich an den bestehenden Bauformen orientiert. Daher sollen die Gebäudelängen begrenzt werden. Dabei werden je nach Bauformen unterschiedliche Längen festgesetzt, um auch verdichtete Bauformen zu ermöglichen. In der Zone 2 für verdichtete Bauformen werden entsprechend größere Gebäudelängen ermöglicht.

Es gilt die abweichende Bauweise. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit folgender Längenbeschränkung:

	Einzelhäuser	Doppelhaushälfte	Reihenhaus-scheibe
Zone 1	18 m	10 m	8 m
Zone 2	25 m	10 m	10 m

Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelängen nicht anzurechnen.

### 5.4 Baugrenzen

Die überbaubaren Flächen bleiben unverändert und gelten entsprechend dem Ursprungsplan.

### 5.5 Begrenzung der Wohneinheiten

Ziel der Planung ist die Umsetzung des Konzeptes zur verträglichen Nachverdichtung. In der Zone 1 ist vorgesehen, die vorhandenen Strukturen zu erhalten und nicht mehr als 1 bis 2 Wohnungen pro Gebäude zuzulassen.

In der Zone 2 ist eine Nachverdichtung mit Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Daher sollen hier bis zu 5 Wohnungen pro Gebäude zugelassen werden.

Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird daher gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB wie folgt begrenzt:

	Einzelhäuser	Doppelhaus-hälfte	Reihenhaus-scheibe	1 Wohnung je qm Baugrundstücksfläche
Zone 1	2 Wohnungen	1 Wohnung	1 Wohnung	Je 240 qm
Zone 2	5 Wohnungen	2 Wohnung	2 Wohnungen	Je 150 qm

Mit der Festsetzung wird die Dichte dahingehend gesteuert, dass in der Zone 1 die Anzahl der Wohnungen in den verdichteten Bauformen wie Doppelhäusern und Reihenhäusern geringer ist als in der Einzelhausbebauung. In der Zone 2 mit Mehrfamilienhausbebauung sind entsprechend dem höheren Dichtegrad mehr Wohnungen zulässig. Um eine zu hohe Dichte an

Gebäude auf den Baugrundstücken zu vermeiden, erfolgt zusätzlich eine Begrenzung der Wohnungen bezogen auf die Baugrundstücksfläche. Die Festsetzung zur Begrenzung der Anzahl der Wohnungen vermeidet eine Beeinträchtigung durch zusätzliche Verkehre.

## 5.6 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen bleiben unverändert und gelten entsprechend dem Ursprungsplan.

## 5.7 Örtliche Bauvorschriften

### Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für alle Mischgebiete und Allgemeinen Wohngebiete im Plangebiet.

### Dachneigung

Im Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 sind nur geneigte Dächer zulässig.

- a. Bei Anwendung der Traufhöhe 1 ist eine Dachneigung zwischen 25° und 50° zulässig.
- b. Bei Anwendung der Traufhöhe 2 ist eine Dachneigung zwischen 15° und 25° zulässig.

In der Zone 2 eine Dachneigung zwischen 30° und 50° zulässig.

Garagen und Nebenanlagen, Dachgauben sowie Anbauten mit einer Grundfläche bis zu 25 % des Hauptgebäudes sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

Die örtlichen Bauvorschriften sollen die ortstypische Dachlandschaft mit geneigten Dächern in zeitgemäßer Form sicherstellen. Daher werden in Abhängigkeit von der Traufhöhe für die Hauptgebäude unterschiedliche Dachneigungen vorgeschrieben.

### Verstöße gegen die Örtlichen Bauvorschriften

Ordnungswidrig gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer den erlassenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können als Ordnungswidrigkeiten gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden. Die Höhe der Geldbuße obliegt der Ermessensentscheidung der zuständigen Bauaufsichtsbehörde und bestimmt sich nach den Vorgaben der §§ 35 ff. OWiG.

## 6. Ergänzende Angaben

---

### 6.1 Ver- und Entsorgung

Die **Wasserversorgung** erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV). Die entstehenden Grundstücke im Plangebiet können an das Trinkwasserversorgungsnetz des OOWV angeschlossen werden. Die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten und Grundstücksanschlüsse können 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. Aktuell reicht der Versorgungsdruck an heißen Sommertagen in der Abendspitze entsprechend DVGW W400-1 aus, um eingeschossige Bebauung (EG) druckgerecht mit Trinkwasser zu versorgen. Es ist davon auszugehen, dass bei zweigeschossiger Bebauung eine Druckerhöhungsanlage durch den Kunden zu installieren ist.

Im Hinblick auf den der Gemeinde Apen obliegenden **Brandschutz** (Grundsatz, NBrandSchG §2) wird darauf hingewiesen, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist und nicht vertraglich auf den OOWV übertragen wurde. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz besteht für den OOWV nicht. Laut DVGW W405 umfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300m um das Brandobjekt. Bestandshydranten innerhalb des Plangebietes können bei Einzelentnahme je nach Lage 24 m<sup>3</sup>/h, 48 m<sup>3</sup>/h oder 72 m<sup>3</sup>/h Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung für den Grundsatz des Plangebietes bereitstellen.

Die **Abwasserbeseitigung** erfolgt über vorhandene und ggf. zu erweiternde Anlagen.

Die **Abfallentsorgung** im Plangebiet wird durch die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises Ammerland gewährleistet.

Die Versorgung des Plangebietes mit **Strom und Gas** erfolgt durch die EWE AG. Die Leitungen der EWE NETZ GmbH können über die Internetseite abrufen werden.

Zur Sicherung der Versorgung mit **Telekommunikation** sollten bei neu errichteten Gebäuden geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, bedarfsgerecht mitverlegt werden, um den Betrieb eines digitalen Hochgeschwindigkeitsnetzes durch private Betreiber öffentlicher Telekommunikationsnetze zu ermöglichen. Im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten ist stets sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden.

## 6.2 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss	
Ortsübliche Bekanntmachung	
Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB der Planung:	
Ortsübliche Bekanntmachung	
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	
und Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB	
Satzungsbeschluss durch den Rat	

Die Begründung ist der 8. textlichen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Augustfehn, Südosten von Augustfehn“ als Anlage beigefügt.

Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr.16,  
8. Änd.



NWP Planungsgesellschaft mbH,  
Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, den

Gemeinde Apen, den

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

**Anhang: Überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen gemäß den Kriterien in Anlage 2 (zu § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB) – Vorprüfung des Einzelfalls - zum Bebauungsplan **Nr. 16 „Südosten von Augustfehn, 8. Änderung****

<b>1. Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf</b>	
1.1 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;	<p>Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 70.558 m<sup>2</sup>. Der Änderungsbereich umfasst drei Teilbereiche mit erschlossenen Siedlungsflächen mit Ziergärten, Freiflächen und Gehözen des Siedlungsbereiches.</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16,8. Änderung wird die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 nicht verändert . Abzüglich ca. 5 % Verkehrsfläche ergibt sich eine Grundfläche von ca. 26.800 m<sup>2</sup>. Die zulässige Geschossigkeit wird deutlich reduziert. Durch die Anwendung der BauNVO 2017 reduziert sich die zulässige Versiegelung für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO.</p>
1.2 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	nicht erkennbar
1.3 die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;	Im Geltungsbereich sind keine geschützten Objekte und Flächen vorhanden. Es handelt sich um ein vollständig erschlossenes Bestandsgebiet, in dem eine bestehende Wohn- und Mischnutzung und dessen Nachverdichtung planungsrechtlich abgesichert werden.
1.4 die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	<p>Als Bodentyp ist ein Mittlerer Gley-Podsol ausgeprägt, in südlicher Richtung im Übergang zu Tiefem Podsol-Gley.</p> <p>Der anstehende Boden ist durch die bestehende Bebauung, Versiegelung sowie Nutzung als Hausgarten bereits überprägt. Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor. Aufgrund der Bestandssituation mit der bestehenden Oberflächenentwässerung ist entsprechend der bestandsorientierten Flächenausweisung keine Änderung anzunehmen. Der Bebauungsplan bereitet keine grundsätzlich Neuversiegelung von Grundflächen vor, so dass aufgrund der bestandsorientierten Ausweisung keine Verschärfung des Kleinklimas zu erwarten ist. Der Geltungsbereich ist nach jetzigem Planungsrecht bereits bebaubar. Besondere Emissionen sind nicht zu erwarten. Immissionsrelevante Beeinträchtigungen auf den Menschen sind nicht zu erwarten.</p>
1.5 die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften;	Die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften wird nicht beeinflusst.

<b>2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf</b>	
2.1 die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen,	Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 wird durchgeführt, um die vorhandenen Strukturen zu erhalten und eine verträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen. Hierzu werden die zulässige Geschossigkeit deutlich reduziert, die Gebäudehöhen und die Anzahl der Wohnungen begrenzt. Aufgrund der Bestandssituation und der Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes ist die Umsetzung der Planung mit keinen negativ erheblichen Auswirkungen verbunden.
2.2 den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	Kumulative Auswirkungen und grenzüberschreitende Auswirkungen bestehen nicht.
2.3 die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (z. B. bei Unfällen);	Im Plangebiet ist kein Störfallbetrieb vorhanden. Insofern ist nicht von besonderen Risiken auszugehen.
2.4 den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	Von der Bebauung ist das Plangebiet selbst betroffen. Die beplanten Bereiche sind überwiegend bereits versiegelt und bebaut.
2.5 die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	Es liegen keine besonderen Bedeutungen oder Sensibilitäten im Gebiet vor.
2.6 folgende Gebiete:	
2.6.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,	nicht relevant
2.6.2 Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	Das Naturschutzgebiet Aper Tief (NSG WE 00271) befindet sich rd. 350 m südöstlich des südlichen Teil-Geltungsbereiches.
2.6.3 Nationalparke nach § 24 des	nicht relevant

Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst,	
2.6.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	In rd. 100 m Entfernung südlich des südlichen Teilbereiches befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Vreschen-Bokel am Aper Tief (LSG WST 00095).
2.6.5 gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Gemäß Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland (2021) umfasst das LSG auch geschützte Biotop im Nahbereich zum Plangebiet (mind. 100 m Entfernung).
2.6.6 Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Abs. 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,	nicht relevant
2.6.7 Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	nicht relevant
2.6.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes,	nicht relevant
2.6.9 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	nicht relevant

**Fazit**

Die überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen lässt keine erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen erkennen, die in der Abwägung gemäß § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB zu

berücksichtigen wären. Die Durchführung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist damit zulässig.