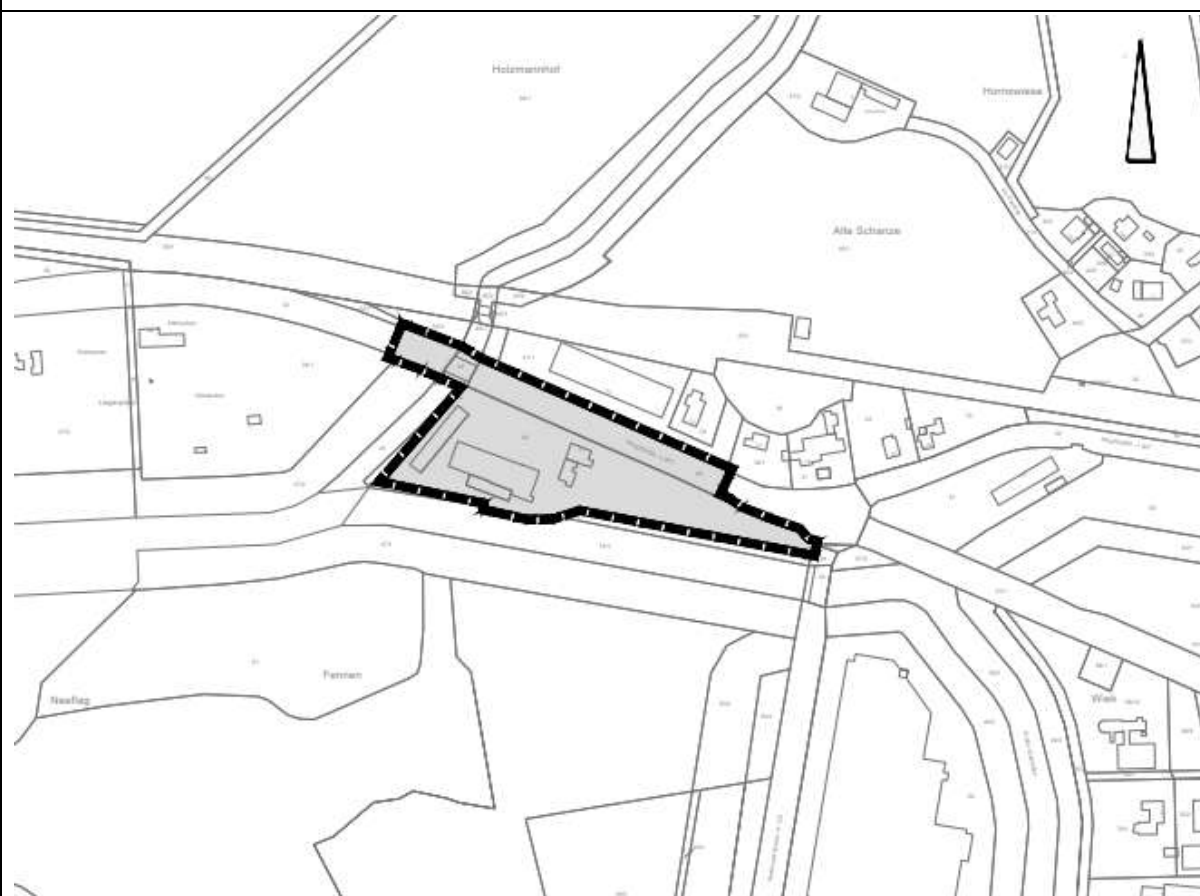


Gemeinde Apen

Landkreis Ammerland

26. Änderung des Flächennutzungsplans (2017)



Begründung

Endfassung

September 2023

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 5335
26043 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de



Inhaltsverzeichnis

Teil I: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung.....1

1	Einleitung	1
1.1	Planungsanlass	1
1.2	Rechtsgrundlagen	1
1.3	Abgrenzung des Geltungsbereiches	1
1.4	Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung.....	1
2	Kommunale Planungsgrundlagen.....	2
2.1	Flächennutzungsplan.....	2
2.2	Bebauungspläne.....	3
2.3	Einzelhandelskonzept	3
3	Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung	4
4	Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	5
4.1	Belange der Raumordnung.....	7
4.2	Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel.....	10
4.3	Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	11
4.4	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.....	11
4.5	Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	12
4.6	Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes.....	12
4.7	Belange des Orts- und Landschaftsbildes	13
4.8	Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung.....	13
4.9	Belange der Wirtschaft	14
4.10	Belange der Landwirtschaft	14
4.11	Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung.....	14
4.12	Oberflächenentwässerung	15
4.13	Belange des Verkehrs.....	15
4.14	Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge	17
4.15	Belange der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen.....	18
4.16	Belange des Bodenschutzes	18
4.17	Kampfmittel	18
4.18	Altlasten	18

5	Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	18
5.1	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB.	19
5.2	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB	19
5.3	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.....	19
5.4	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....	20
6	Inhalte der Planung.....	24
7	Ergänzende Angaben	24
7.1	Städtebauliche Übersichtsdaten	24
7.2	Daten zum Verfahrensablauf	25
Teil II: Umweltbericht		26
1	Einleitung	26
1.1	Inhalte und Ziele des Bauleitplanes	26
1.2	Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung.....	26
1.3	Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP)	30
1.3.1	Relevante Arten, Situation im Plangebiet.....	31
1.3.2	Prüfung der Verbotstatbestände	32
2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	33
2.1	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario)	33
2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	33
2.1.2	Fläche und Boden	34
2.1.3	Wasser	35
2.1.4	Klima und Luft	35
2.1.5	Landschaft	36
2.1.6	Mensch	36
2.1.7	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	37
2.1.8	Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern.....	37
2.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	37
2.2.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	38
2.2.2	Auswirkungen auf Fläche und Boden.....	38
2.2.3	Auswirkungen auf das Wasser	38
2.2.4	Auswirkungen auf Klima und Luft	38
2.2.5	Auswirkungen auf die Landschaft.....	39
2.2.6	Auswirkungen auf den Menschen.....	39

2.2.7	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	39
2.2.8	Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern	39
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen	40
2.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen	40
2.3.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen	41
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	42
2.5	Schwere Unfälle und Katastrophen	42
3	Zusätzliche Angaben	42
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten	42
3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung	43
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	44
3.4	Referenzliste der herangezogenen Quellen	45
	Anhang zum Umweltbericht.....	46

Fachgutachten

Auswirkungsanalyse zur Verlagerung und Erweiterung des Raiffeisen-Marktes in Apen: GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Büro Köln, Siegburger Straße 215, 50679 Köln, Stand 12.05.2023

Verkehrsuntersuchung Raiffeisen-Markt Hauptstraße: IST Ingenieurbüro für Straßen- und Tiefbau Tjardes, Rolfs, Titsch PartG mbB, Nordfrost-Ring 21, 26419 Schortens, Mai 2023

Schalltechnischer Bericht Nr. LL17857.1/01: Zech Ingenieurgemeinschaft mbH, Hessenweg 38, 49809 Lingen, Stand 12.04.2023

Geruchsprognose Nr. I04002423: Normec Uppenkamp, Hauptsitz Ahaus, Stand 27.04.2023

Entwässerungskonzept, Ingenieurbüro Hirsch, Eike von Repkow-Straße 32a, 26121 Oldenburg, Mai 2023

Anmerkung: Zur besseren Lesbarkeit wurde im folgenden Text das generische Maskulinum gewählt, mit den Ausführungen werden jedoch alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

Teil I: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung

1 Einleitung

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Apen beabsichtigt, mit der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes 2017 eine gewerbliche Baufläche in eine Sonderbaufläche umzuwandeln, um auf einer bisher gewerblichen genutzten Fläche im Ortsteil Apen einen Raiffeisen-Marktes anzusiedeln.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen für die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes (2017) sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPg), jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Änderungsbereich befindet sich an der westlichen Ortseinfahrt der Gemeinde Apen und hat eine Größe von etwa 1,5 ha. Er umfasst das Flurstück 42, der Flur 61, der Gemarkung Apen. Die Fläche des Areals verjüngt sich von Westen nach Osten und wird im Westen durch die Große Norderbäke sowie im Süden von der Großen Süderbäke begrenzt. Im Norden begrenzt die Landstraße L821 (Hauptstraße) den Bereich, im Osten die Kreisstraße K120 (Apenberger Straße). Ein Teilabschnitt der Hauptstraße wurde in den Geltungsbereich einbezogen. Die genaue Lage des Änderungsbereiches kann der Planzeichnung sowie dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt entnommen werden.

1.4 Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung

Die Umgebung des Änderungsbereiches ist durch eine heterogene Nutzungsstruktur geprägt, die sich wie folgt darstellt.

- im Norden durch gewerbliche und gemischte Nutzungen, die Bahnlinie Oldenburg-Leer sowie Grünflächen,
- im Nordosten durch Misch- und Wohnnutzungen des zusammenhängenden Ortskerns Apen,
- im Südosten durch gewerblichen Einzelhandel und Gewerbebetriebe,
- im Süden durch die Wasserflächen der Großen Süderbäke Bäke mit angrenzendem Naturschutzgebiet,
- im Westen durch die Kläranlage und touristischen Sondernutzungen,
- und im Nordwesten durch landwirtschaftliche Flächen.

Der Änderungsbereich selbst ist aufgrund der bestehenden Nutzungen derzeit gewerblich geprägt. Nördlich der L821 (Hauptstraße) befinden sich gewerbliche Nutzungen und Mischnutzungen.

Der sich nordöstlich der Bahntrasse befindende Siedlungszusammenhang der Gemeinde Apen besteht vorrangig aus gemischten Bauflächen, sowie Wohnbauflächen am nördlichen und östlichen Rand. Der westliche Teil des Siedlungszusammenhangs und der südlich der Ammerlandstraße gelegene Teil von Apen ist vorwiegend gewerblich geprägt. Neben Gewerbebetrieben ist dieser Abschnitt auch durch großflächige Einzelhandelsnutzungen gekennzeichnet.

2 Kommunale Planungsgrundlagen

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Apen (2017) stellt, basierend auf der bisherigen Nutzung für das Plangebiet eine gewerbliche Baufläche dar. Auch nördlich gegenüber dem Plangebiet wird eine gewerbliche Baufläche dargestellt. Mit der 14. Änderung des Flächennutzungsplans wird die östlich des Plangebietes gelegene gewerbliche Baufläche fortan als gemischte Baufläche dargestellt. Nördlich der Bahntrasse erstrecken sich weitläufige Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“. Darin befindet sich eine Sonderbaufläche mit den Zweckbestimmungen „Schießsportanlage“ und Sportstätte“. Im Ortskern, östlich des Plangebiets, ist vorwiegend gemischte Baufläche dargestellt.

Südwestlich des Plangebiets stellt der Flächennutzungsplan Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ dar und im Süden erstreckt sich in westlicher Richtung eine Fläche, die als Naturschutzgebiet dargestellt wird. Westlich schließt eine Fläche für Versorgungsanlagen an.

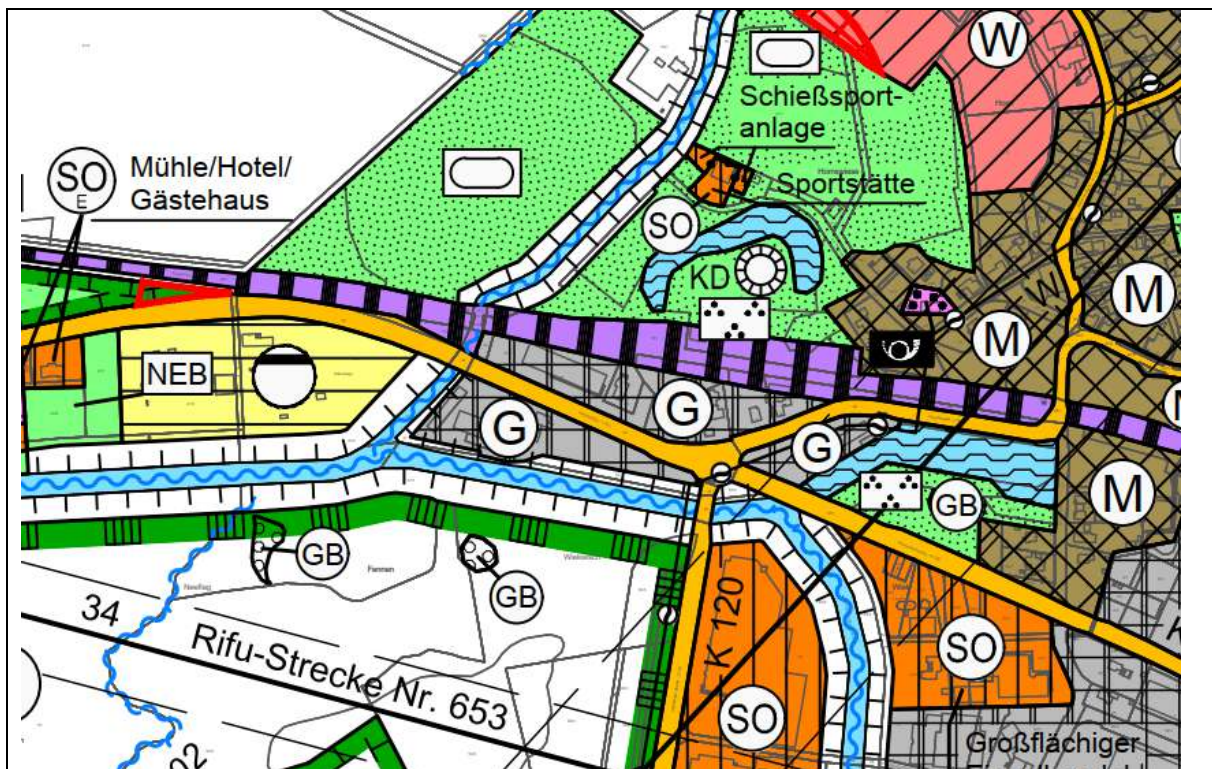


Abbildung 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Gemeinde Apen (2017)

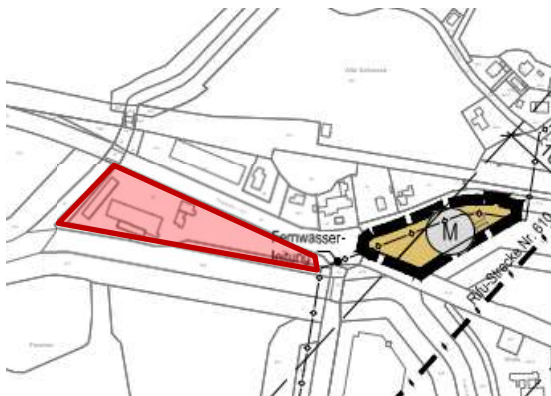


Abbildung 2: 14. Änderung des FNP der Gemeinde Apen

Um den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Apen zu einwickeln, bedarf es einer Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan. Daher wird der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert. Es wird künftig eine Sonderbaufläche für den großflächigen Einzelhandel dargestellt.

2.2 Bebauungspläne

Für den Änderungsbereich besteht derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan, sodass die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 für die bauliche Entwicklung der Fläche erforderlich ist.

Nördlich der Bahnstrecke, nordwestlich von Plangebiet gelegen, gilt der Bebauungsplan Nr. 5, der ein Dorfgebiet festsetzt. Nordöstlich an den Bebauungsplan Nr. 5 schließt der Bebauungsplan Nr. 109 an, der Teile des Ursprungsplanes Nr. 5 überplant. Er setzt Misch- und Kerngebiete fest, sowie ein Wohngebiet, einen Parkplatz, Flächen für den Gemeinbedarf und eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“.

Östlich des Plangebietes gilt der Bebauungsplan Nr. 14, der ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Verbrauchermärkte festsetzt. Nordwestlich der Bahnanlage gilt der Bebauungsplan Nr. 47, der ein Mischgebiet festsetzt. Östlich des Plangebietes gilt der Bebauungsplan Nr. 79, der Mischgebiete, Gewerbegebiete, eingeschränkte Gewerbegebiete und sonstige Sondergebiete festsetzt.

Der Vorhabenbezogene Baubauungsplan Nr. 14 „Apen, Gelände am Hafenbecken“ setzt ein Mischgebiet fest.

2.3 Einzelhandelskonzept

Die „Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Apen“¹ aus dem Jahr 2019 definiert den Ortskern der Gemeinde Apen im Abschnitt des Marktplatzes als zentralen Versorgungsbereich. Dieses erfolgte unter anderem aufgrund eines bestehenden Einzelhandelsstandortes. Weitere Standorte sind gekennzeichnet, gehören aber nicht zum zentralen Versorgungsbereich. Als weiterer zentraler Versorgungsbereich sind in Augustfehn die Flächen an der Stahlwerkstraße, Mühlenstraße und Hauptstraße festgelegt.

¹ GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Apen (25.03.2019)

Die Gemeinde Apen hat eine Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes² durchgeführt. Dieses wurde am 21.03.2023 durch den Rat der Gemeinde Apen beschlossen. Die Erforderlichkeit ergibt sich aufgrund der fortschreitenden städtebaulichen Entwicklung und dem Zusammenwachsen der Ortsteile Apen und Augustfehn. Die Fortschreibung setzt voraus, dass entsprechend von Vorabstimmungen zwischen der Gemeinde und dem Landkreis Ammerland im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes im RROP des Landkreises Ammerland die bisherigen Grundzentren Apen und Augustfehn zu einem gemeinsamen Grundzentrum Apen/Augustfehn zusammengeführt werden, um eine zukunftsorientierte Entwicklung der Gemeinde zu ermöglichen und die Ansiedlungschancen für großflächige Einzelhandelsbetriebe zu verbessern. In der Teilfortschreibung wird der zentraler Versorgungsbereich Augustfehn unverändert übernommen. Im Ortsteil Apen wird kein zentraler Versorgungsbereich mehr festgelegt, sondern das Nahversorgungszentrum abgegrenzt. Dabei wird im Nordosten eine Potentialfläche festgelegt, die sich aus der Verlagerung des bisherigen Lebensmittelmarktstandortes ergibt.

Das Plangebiet in Apen befindet sich außerhalb des in der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes abgegrenzten Nahversorgungszentrums.

3 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung

Die Gemeinde Apen beabsichtigt, eine derzeit gewerblich genutzte 1,1 ha große Fläche am westlichen Rand des Ortskerns der Gemeinde Apen in eine Sonderbaufläche umzuwandeln, um die Umsiedlung des Raiffeisen-Marktes von Hengstforde an diesen Standort zu ermöglichen. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass der Markt an diesem Standort in verkehrsgünstiger Lage eine sinnvolle Ergänzung der Versorgungsstrukturen im Gemeindegebiet darstellt, um die vorhandenen und derzeit in der Entwicklung befindlichen Baugebiete zu versorgen. Zudem durch das Vorhaben der derzeit gewerblich genutzten Standort am westlichen Ortseingang aufgewertet. Für den Standort liegt der Gemeinde von der RWG Ammerland-Ostfriesland eG eine Planung zur Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsmarktes vor. Das Kerngeschäft der Genossenschaft liegt traditionell im landwirtschaftlichen Bezugs- und Absatzhandel, dem Energiebereich (Tankstellen, Wärme), dem Baustoffhandel und Einzelhandel (Raiffeisen-Märkte). Die RWG Ammerland-Ostfriesland übernimmt somit eine wichtige Versorgungsfunktion in der Region. Das Sortiment ist überwiegend nicht zentrenrelevant. Das geplante Vorhaben umfasst die Errichtung eines Raiffeisen-Marktes mit notwendigen Einstellplätzen und Flächen für die Andienung.

Die Erschließung erfolgt durch soll durch Zu- und Abfahrten von der Hauptstraße L 821 erfolgen. Hierzu erfolgte eine Abstimmung mit Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr. Die Bauverbotszone konnte in Abstimmung mit der Landesbehörde aufgrund der baulichen Vorprägung reduziert werden.

Des Weiteren sind aufgrund der umgebenden Großen Süderbäke und der Großen Norderbäke die Anforderungen an den Hochwasserschutz zu berücksichtigen. Für die umliegenden Schutzdeiche der Großen Süderbäke und der Großen Norderbäke ist eine Deicherhöhung geplant, um den Hochwasserschutz zu gewährleisten. Der daraus resultierende Flächenbedarf inklusive Deichverteidigungsweg wurden bei der Planung des Raiffeisen-Marktes berücksichtigt.

Das Plangebiet ist bisher als gewerbliche Baufläche dargestellt, sodass aufgrund der Großflächigkeit des Vorhabens eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist.

² GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Apen (27.02.2023)

4 Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einstellen zu können, werden gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt. Eine Synopse über die Abwägung der Hinweise und Anregungen aus den eingegangenen Stellungnahmen wird der Begründung beigelegt.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Ergebnisse der Abwägung sind in den nachfolgenden Unterkapiteln dokumentiert.

Betroffenheit	Keine Betroffenheit, weil ...
§ 1 Abs. 4 BauGB: Belange der Raumordnung, u.a. Ziele der Raumordnung	
siehe Kapitel 4.1	
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB: die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	
siehe Kapitel 4.4	
§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB: die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung	
	Es wird eine Sonderbaufläche dargestellt, daher sind die Belange nicht betroffen.
§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB: die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung	
	Es wird eine Sonderbaufläche dargestellt, daher sind die Belange nicht betroffen.
§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB: die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	
siehe Kapitel 4.5	
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB: die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	
siehe Kapitel 4.6	
§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB: die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge	
	Es wird eine Sonderbaufläche dargestellt, daher sind die Belange nicht betroffen.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	
a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,	
siehe Kapitel 4.8	

Betroffenheit	Keine Betroffenheit, weil ...
b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,	
siehe Kapitel 4.8	
c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,	
siehe Kapitel 4.4	
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,	
siehe Kapitel 4.6, 4.10	
e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,	
siehe Kapitel 4.4	
f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,	
siehe Kapitel 4.3	
g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,	
siehe Kapitel 4.4	
h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,	
siehe Kapitel 4.4	
i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,	
Wechselwirkungen werden bei den Ausführungen zu den einzelnen Schutzgütern mit berücksichtigt.	
j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,	
siehe Kapitel 4.4	
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB: die Belange	
a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,	
siehe Kapitel 4.9	
b) der Land- und Forstwirtschaft,	
siehe Kapitel 4.10	
c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,	
siehe Kapitel 4.9	
d) des Post- und Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbaus,	
siehe Kapitel 4.11	
e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit,	
siehe Kapitel 4.11	
f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen	

Betroffenheit	Keine Betroffenheit, weil ...
	Laut NIBIS Kartenserver (Stand: 07.12.2022) gibt es im Änderungsbereich und der näheren Umgebung keine Rohstoffvorkommen.
§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB: die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, auch im Hinblick auf die Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung	
siehe Kapitel 4.13	
§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB: die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften	
	Mit dem Planvorhaben soll die Errichtung eines großflächigen Handelsbetriebes ermöglicht werden. Militärische Belange sind daher nicht betroffen.
§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB: die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung	
	Das städtebauliche Konzept zur verträglichen Nachverdichtung der Gemeinde Apen mit seiner Fortschreibung vom November 2021 stellt das Plangebiet als Zone 2, in der Verdichtung ermöglicht werden soll, dar. Da sich das Dichtekonzept auf die Wohnungsdichte bezieht, ist dieses für das Vorhaben nicht relevant.
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB: die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden	
siehe Kapitel 4.14	
§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB: die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung	
	Es wird eine Sonderbaufläche dargestellt, daher sind die Belange nicht betroffen.
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB: die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen	
siehe Kapitel 4.15	
§ 1a Abs. 2 BauGB: Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel	
siehe Kapitel 4.2	
§ 1a Abs. 3 BauGB: Eingriffsregelung	
siehe Kapitel 4.8	
§ 1a Abs. 5 BauGB: Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	
siehe Kapitel 4.3	

4.1 Belange der Raumordnung

Landes-Raumordnungsprogramm

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) mit Rechtskraft vom 17. Februar 2017, zuletzt geändert am 07.09.2022) legt die Ziele der Raumordnung und Landesplanung fest, die der Erfüllung der in § 1 des Nds. Gesetzes der Raumordnung und Landesplanung

gestellten Aufgaben und der Verwirklichung der Grundsätze des § 2 des Raumordnungsgesetzes des Bundes dienen.

Das LROP formuliert den Grundsatz, dass zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse Einrichtungen und Angebote des Einzelhandels in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden sollen (LROP 2.3 01). Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit einer Verkaufsfläche von über 800 m² müssen den Zielen und Grundsätzen zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels entsprechen (LROP 2.3 03 bis 08). Zu beachten sind:

- Kongruenzgebot grundzentral (2.3 03 Satz 1 LROP)
- Konzentrationsgebot (2.3 04 LROP)
- Integrationsgebot (2.3 05 Satz 1 LROP)
- Beeinträchtigungsverbot (2.3 08 LROP)

Das Vorhaben beinhaltet 1.700 m² Verkaufsfläche mit überwiegend nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Der Anteil der nicht zentrenrelevanten Sortimente beträgt nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche, sodass das Vorhaben nach Maßgabe a) an dem Standort zulässig ist.

Es wurde eine Wirkungsanalyse³ erstellt und der Nachweis erbracht, dass das Vorhaben mit o.g. Zielen der Landesraumordnung vereinbar ist.

Die Wirkungsanalyse kommt anhand der vorliegenden Sortimentsliste nach Prüfung der raumordnerischen Vorhaben (LROP 2.3) zu folgendem Ergebnis:

Kongruenzgebot: *In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral). Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 bis 3 ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde. Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten. (Abschnitt 2.3 Ziffer 03).*

Bewertung:

Das betriebliche Einzugsgebiet des Vorhabens umfasst die Gemeinde Apen. Wegen der guten Abdeckung mit Raiffeisen-Märkten im Untersuchungsraum ist ein größeres Einzugsgebiet auszuschließen. Die Umsatzberechnung über das Marktanteilkonzept für das Kernsortiment und die Randsortimente zeigt, dass mind. 75 % des Vorhabenumsatzes mit Kunden aus dem Kongruenzraum generiert werden. **Das Kongruenzgebot (grundzentral) wird eingehalten.**

Konzentrationsgebot: *Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Abschnitt 2.3 Ziffer 04).*

Bewertung:

Der Standort an der Hauptstraße befindet sich innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes, das im Regionalen Raumordnungsprogramm 2025 des Landkreises Ammerland dargestellt wird.

Das Konzentrationsgebot wird erfüllt.

Integrationsgebot: *Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig, wenn die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 vom Hundert*

³ Auswirkungsanalyse zur Verlagerung und Erweiterung des Raiffeisen-Marktes in Apen, GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Büro Köln, Siegburger Straße 215, 50679 Köln, Stand 12.05.2023

der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m² beträgt oder wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raum-verträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojektbeschränkt bleibt. (Abschnitt 2.3 Ziffer 06).

Bewertung:

Der Angebots- und Umsatzschwerpunkt des Vorhabens entfällt auf ein nicht-zentrenrelevantes Kernsortiment und der Standort liegt außerhalb einer städtebaulich integrierten Lage, was entsprechend den Vorgaben zulässig ist. Die zentrenrelevanten Randsortimente machen ca. 170 m² Verkaufsfläche bzw. ca. 10 % aus. **Dem Integrationsgebot wird somit Rechnung getragen.**

Beeinträchtungsverbot: *Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Abschnitt 2.3 Ziffer 08).*

Bewertung:

Eine Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion des gemeinsamen Grundzentrums Apen-Augustfehn sowie der Zentralen Orte im Umland wird durch das Vorhaben nicht ausgelöst. **Insofern wird das Beeinträchtungsverbot durch das Vorhaben erfüllt.**

Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Ammerland (1996) stellt die Gemeinde Apen als Grundzentrum mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sowie mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung dar. Der Landkreis Ammerland hat signalisiert, das im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes die bisherigen Grundzentren Apen und Augustfehn zu einem gemeinsamen Grundzentrum Apen/Augustfehn zusammengeführt werden sollen, um eine zukunftsorientierte Entwicklung der Gemeinde zu ermöglichen. Des Weiteren sollen die Schwerpunkte der Versorgung in den einzelnen Ortsteilen angepasst werden. Die Planung ist auf diese Zielsetzung und Änderung des RROP ausgerichtet.

Die Neufestsetzung der Grundzentren im gesamten Gebiet des Landkreises Ammerland erfolgt im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsplanes (RROP). Die Gemeinde Apen hat die ihr möglichen Vorarbeiten auf kommunaler Ebene durch die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes geleistet. Der Landkreis Ammerland hat signalisiert, in Vorbereitung auf die o.g. Neuaufstellung bereits jetzt die Auswirkungen der Zusammenlegung der Grundzentren zur Weiterentwicklung des Einzelhandels im Gebiet der Gemeinde Apen zu unterstützen.

In nördlicher Umgebung des Plangebietes verläuft die Bahnstrecke „Oldenburg – Norddeich (Mole)“. Südlich an die Große Süderbäke angrenzend wird ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft dargestellt. Zudem verläuft entlang des Plangebiets ein linienförmiges Gebiet zur Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushaltes. Die Planung ist mit diesen Zielen der Raumordnung vereinbar.

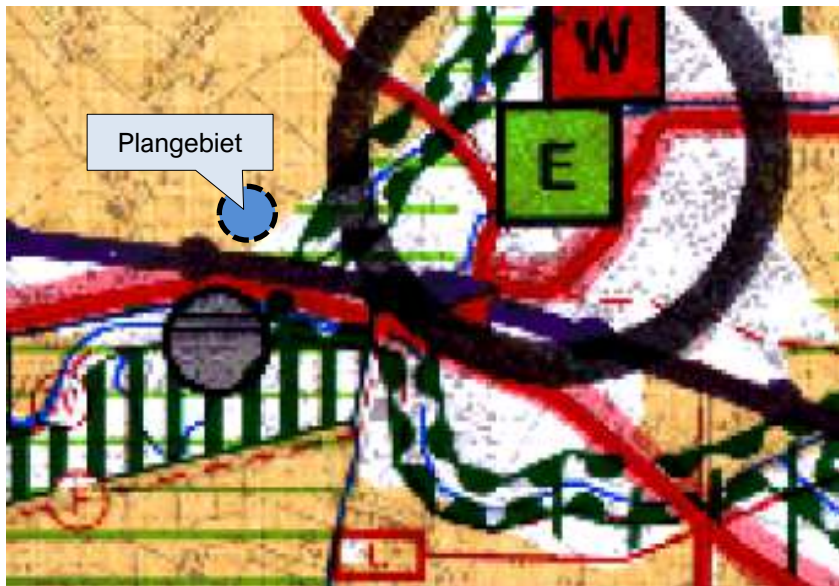


Abbildung 3: Ausschnitt Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreis Ammerland (1996)

Das RROP formuliert die Schaffung der Voraussetzungen für eine differenzierte und leistungsfähige Einzelhandelsstruktur als Grundsatz für zentralörtliche Standorte (RROP, D1.6.03). Ferner sollen Einzelhandelsgroßprojekte nach Ausrichtung, Größe und Standortwahl in das bestehende System der zentralörtlichen Gliederung integriert werden (RROP, D1.6.04). Die Planung ist mit der im Rahmen der Neuaufstellung des RROP vorgesehenen zentralörtlichen Gliederung vereinbar.

4.2 Bodenschutz- 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. 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 (Umwidmungssperrklausel).

Die Nachnutzung der brachliegenden Gewerbefläche steht im Einklang mit dem in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB vorgeschriebenen sparsamen Umgang mit dem Grund und Boden, wonach durch Maßnahmen der Innenentwicklung, wie die hier zutreffende Wiedernutzbarmachung von Flächen, der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen entgegenzuwirken ist. Zudem hat die Gemeinde ein gewichtiges städtebauliches Interesse an einer Nachnutzung der brachliegenden Fläche, um städtebauliche Missstände zu vermeiden und eine Aufwertung des westlichen Ortseingangs zu erzielen. Daher entspricht vorliegende Planung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

4.3 Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung

Im Rahmen der Bauleitplanung soll gemäß § 1a Abs. 5 BauGB den Erfordernissen des Klimaschutzes als auch der Klimafolgenanpassung Rechnung getragen werden. 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. 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.

4.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Die vorliegende Planung soll die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllen. Nachfolgend werden sowohl Emissionen vom Plangebiet ausgehend als auch Immissionen auf das Plangebiet einwirkend näher betrachtet und abgewogen.

Gewerbelärmemissionen

Die Auswirkungen des von dem Raiffeisen-Markt erzeugten Gewerbelärm einschließlich der zusätzlichen Verkehre durch den Markt auf die schutzwürdigen Nutzungen bedürfen einer Prüfung. Es erfolgte die Prüfung durch ein Lärmschutzgutachten⁴, das die Auswirkungen des vom Raiffeisen-Markt erzeugten Gewerbelärms einschließlich der zusätzlichen Verkehre durch den Markt auf die schutzwürdigen Nutzungen untersucht und bewertet hat.

Schutzwürdige Nutzungen sind an der Hauptstraße vorhanden. Hier sind Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet (60/45 dB(A) tags/nachts) zu berücksichtigen. Die vorliegende schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm unterschritten werden. Auch durch die Einwirkungen von kurzzeitigen Geräuschspitzen sind keine Überschreitung der hierfür zulässigen Maximalwerte für Einzelereignisse gemäß TA Lärm zu erwarten. Die Untersuchungen in Bezug auf den anlagenbezogenen Mehrverkehr haben ergeben, dass hierdurch keine relevante Verschlechterung der Verkehrslärmsituation an bestehenden bzw. geplanten Wohnhäusern zu erwarten ist.

⁴ Schalltechnischer Bericht Nr. LL17857.1/01, Zech Ingenieurgemeinschaft mbH, Hessenweg 38, 49809 Lingen, Stand 12.04.2023

Verkehrslärmimmissionen

Aufgrund der direkten Lage an der Landstraße L821 (Hauptstraße ist der Änderungsbereich von den verkehrlichen Emissionen stark vorbelastet. Gegenüber den Straßenbaulastträger bestehen aufgrund der von der L821 ausgehenden Emissionen keine Ansprüche. Der geplante Markt wird so angeordnet, keine Schutzansprüche gegenüber Verkehrslärm zu berücksichtigen sind.

Geruchsimmissionen

Im Westen besteht eine Vorbelastung durch die Kläranlage EWE Wasser GmbH. Zur Prüfung der Auswirkungen durch Geruchsimmissionen durch die westlich gelegene Kläranlage wurde eine Geruchprognose⁵ erstellt, welches zu folgendem Ergebnis kommt: In einer Ausbreitungsberechnung wurden innerhalb des Plangebietes Geruchsstundenhäufigkeiten zwischen 1 % und 8 % als Gesamtbelastung durch den genehmigten Zustand der Kläranlage hervorgerufen. Die Gesamtbelastung unterschreitet somit den Immissionswert (bis zu 25%) aus Nr. 3.1 Anhang 7 [TA Luft 2021] für die Gebietsnutzung Gewerbe-/Industriegebiete ohne Wohnen (vergleichbar mit der für das Sondergebiet festgesetzten Zweckbestimmung „Raiffeisen-Markt“) deutlich. Gemäß der Auskunft des Betreibers der Kläranlage (EWE AG) bestehen aktuell keine konkreten emissionsrelevanten Erweiterungsabsichten für die Kläranlage. Da der Immissionswert nicht ausgeschöpft wird, sind potenziell emissionsrelevante Erweiterungen der Kläranlage im Grundsatz möglich. Auswirkungen durch Geruchsemissionen auf das Plangebiet oder eine Einschränkung des Betriebs der Kläranlage sind nicht zu erwarten.

Lärm durch Schienenverkehr

In unmittelbarer Entfernung des neuen Baugebietes verläuft die Eisenbahnstrecke zwischen Bremen und Leer (Ostfriesland). Seitens der zukünftigen Eigentümer bestehen keine Lärmschutzansprüche gegen die Deutsche Bahn AG. Eine schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm ist entbehrlich, da auf der lärmzugewandten Seite keine schutzwürdigen Räume angeordnet werden.

4.5 Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Derzeit werden die bestehenden baulichen Anlagen innerhalb des Änderungsbereiches nicht genutzt. Die Fläche liegt demnach brach. Der Änderungsbereich befindet sich unmittelbar am westlichen Ortseingang der Gemeinde Apen und hat damit auch eine Repräsentationsfunktion. Die derzeitige bauliche Situation wird dem Potenzial der Fläche nicht gerecht. Mit Umnutzung durch den Neubau eines großflächigen Einzelhandels wird die Fläche aufgewertet und die Ortseingangssituation verbessert. Demzufolge werden sowohl die Belange der Erneuerung, der Fortentwicklung als auch der Anpassung vorhandener Ortsteile hinreichend berücksichtigt.

4.6 Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes

Nördlich des Plangebiets in einer Entfernung von ca. 125 m befindet sich eine Festung aus dem 18. Jahrhundert, welches als Einzeldenkmal mit Fläche in das Denkmalverzeichnis unter der Objekt-ID 37266748 aufgenommen wurde.

⁵ Uppenkamp und Partner: Geruchsgutachten, Projekt Nr., I04002423 vom 27.04.2023

Östlich des Plangebiets befindet sich in einer Entfernung von ca. 50 m der Hafen Apen aus dem 17. Jahrhundert, welcher als Einzeldenkmal mit Fläche in das Denkmalverzeichnis unter der Objekt-ID 37268596 aufgenommen wurde.

Das geplante Einzelhandelsvorhaben hält mit der im Osten vorgelagerten Grünfläche einen ausreichenden Abstand ein. Zudem befindet sich zwischen dem Plangebiet und dem Baudenkmal der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 14 mit Bauvorhaben. Daher sind durch den Raiffeisen-Markt keine Auswirkungen auf den Umgebungsschutz zu erwarten.

Die untere Denkmalschutzbehörde auf Bodenfunde in der Nähe hingewiesen. Diese liegen westlich des Plangebietes und sind unter der Nr. 36 verzeichnet. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden.

4.7 Belange des Orts- und Landschaftsbildes

Ursprünglich hatte der westliche Bereich am Ortskern der Gemeinde Apen eine gewerbliche Prägung. Durch die Aufgabe des ehemaligen Raiffeisenstandortes am Hafenbecken und anderer gewerblicher Betriebe wird sich die bislang gewerblich geprägte Nutzungsstruktur zukünftig verändern. Im Zuge der Planung am Hafenbecken weicht der ehemals gewerbliche Standort einer hochwertigen Wohnbebauung mit gewerblichen Einheiten. Diese fortschreitende Umstrukturierung des westlichen Ortseingangs der Gemeinde Apen wird durch die hier vorliegende Planung mit dem Einzelhandelsvorhaben unterstützt. Bislang ungenutzte brachliegende Flächen werden reaktiviert und werten das Ortsbild nachhaltig auf.

4.8 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Gesetzlicher Biotopschutz / Schutzgebiete

Im Änderungsbereich bestehen keine nationalen Schutzgebiete und -objekte. Das Naturschutzgebiet Apen Tief befindet sich in knapp 50 m Entfernung südlich des Änderungsbereiches, räumlich getrennt durch die Große Süderbäke.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet Godensholter Tief liegt in einer Entfernung von ca. 4,7 km. Auf Grund der Entfernung, dem Wesen der Änderung und der Biotopausstattung des Änderungsbereiches wird von einer Verträglichkeit der Änderung mit den Schutz- und Erhaltungszielen der Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) ausgegangen.

Bestandsbeschreibung

Der Änderungsbereich umfasst überwiegend gewerbliche Nutzung mit Gebäudebestand, Stellplätzen, Lagerflächen und im Norden die Hauptstraße L 821. Geringe Flächenanteile sind unversiegelt: Baumgruppen, Extensivgrünland und die Deiche der angrenzenden Fließgewässer.

Im Bereich der Gehölze und Gebäude bestehen Lebensräume für Brutvogelarten und Fledermäuse. Für Amphibien besteht im Änderungsbereich nur ein geringes Potenzial geeigneter Lebensräume. Der Änderungsbereich liegt im Bereich von Erdniedermoor, es ist jedoch von einer weitgehenden Überformung des Bodens auszugehen. Besonders schutzwürdige Böden bestehen nicht. Altlasten sind nicht verzeichnet. Als Oberflächengewässer sind die südlich verlaufende Große Süderbäke und die westlich verlaufende Große Norderbäke zu nennen, welche südwestlich des Änderungsbereiches zum Apen Tief zusammenfließen.

Das Landschaftsbild des Änderungsbereiches ist durch den Siedlungsbereich mit überlagernder Beeinträchtigung Gewerbe/ Industrie gekennzeichnet. Südlich grenzt mit dem Naturschutzgebiet Apen Tief ein Bereich von hoher Bedeutung für das Landschaftsbild an.

Eingriffsregelung

Insbesondere für potenziell vorkommende Brutvögel und Fledermäuse sind Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen. Mit Umsetzung der Planung sind voraussichtlich dennoch unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen (Neuversieglung, Rodung von Gehölzen) des Naturhaushaltes verbunden. Durch innergebietliche Kompensation und Vermeidungsmaßnahmen ist auf Ebene der konkretisierenden Bauleitplanung jedoch mit nur einem sehr geringen Kompensationsdefizit zu rechnen. Dieses wird auf dem gemeindeeigenen Flurstück 87, Flur 34, Gemarkung Apen ausgeglichen, und umfasst die Entwicklung von Feuchtgehölzen bzw. Biotoptypen der Moordegenerationsstadien auf aktuell intensiv genutztem Grünland.

Artenschutz

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz ergeben sich aus den Vorschriften gemäß § 44 BNatSchG.

Die artenschutzrechtlichen Anforderungen werden erst bei der Realisierung von Vorhaben relevant. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung ist jedoch zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Umsetzung der Planung dauerhaft entgegenstehen können.

Die Ergebnisse zur Prüfung der Einhaltung des Artenschutzes sind im Umweltbericht im Kapitel 1.2 - Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung als gesonderter Punkt und im Kapitel 1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes - Artenschutzprüfung (SAP) dokumentiert. Auf Umsetzungsebene werden voraussichtlich Maßnahmen wie bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen oder / und eine Vorab-Kontrolle der Gehölze und der Gebäude erforderlich.

4.9 Belange der Wirtschaft

Durch die Umsetzung des Vorhabens werden Arbeitsplätze gesichert und der Ortsteil Apen als Wirtschaftsstandort gestärkt.

4.10 Belange der Landwirtschaft

Die nächstgelegene landwirtschaftliche Nutzfläche befindet sich etwa 100m nördlich des Änderungsbereichs. Aufgrund der ländlichen Lage ist eine Geruchs- und Staubbelastung durch die ordnungsbemäße Bewirtschaftung der Nutzflächen hinzunehmen.

4.11 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Schmutzwasserentsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die Einleitung in das zu erweiternde Kanalisationsnetz der Gemeinde Apen mit Anschluss an die örtliche Kläranlage.

Strom- und Gasversorgung

Die Versorgung des Änderungsbereichs mit Strom und Gas erfolgt durch Netzerweiterungen örtlicher Versorgungsträger.

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser ist durch Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes der Gemeinde Apen gesichert. Die entstehenden Grundstücke im Plangebiet können an das Trinkwasserversorgungsnetz des OOWV angeschlossen werden.

Post- und Telekommunikationswesen

Träger des Kommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom oder ein anderer privater Anbieter. Das Leitungsnetz bedarf einer entsprechenden Erweiterung.

Auf das der Gemeinde vorliegende Prüfkonzept zur Sicherstellungsverpflichtung gemäß § 146 Abs. 2 S. 2 TKG-Telekommunikationsgesetz (TKG) sowie auf die der Gemeinde ebenfalls vorliegende Handreichung für ein Materialkonzept zur Umsetzung wird hingewiesen.

Abfallentsorgung

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

Löschwasserversorgung

Für die Brandbekämpfung ist die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Dies wird in Abstimmung mit dem Landkreis Ammerland gesichert. Im Hinblick auf den der Gemeinde Apen obliegenden Brandschutz (Grundsatz, NBrandSchG §2) ist darauf hinzuweisen, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist und nicht vertraglich auf den OOWV übertragen wurde.

4.12 Oberflächenentwässerung

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist nachzuweisen, dass eine schadlose Oberflächenentwässerung im Plangebiet möglich ist. Es wurde ein Entwässerungskonzept erstellt.⁶ Zur schadlosen Oberflächentwässerung wird ein Regenrückhaltebecken im westlichen Abschnitt des Plangebietes vorgesehen.

4.13 Belange des Verkehrs

Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Änderungsbereichs erfolgt über die Landesstraße L 821 (Hauptstraße). Die L 821 führt in Richtung Norden in den Ortskern von Apen und in Richtung Westen nach Augustfehn. In Richtung Osten mündet die L 821 in die K 336 (Ammerlandstraße) und führt nach Ocholt. Die Vorgaben des Niedersächsisches Straßengesetzes (NStrG) werden in der verbindlichen Bauleitplanung abgestimmt.

Stellplätze

Einstellplätze und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder werden im Eingangsbereich des Marktes vorgesehen.

⁶ Entwässerungskonzept, Ingenieurbüro Hirsch, Eike von Repkow-Straße 32a, 26121 Oldenburg, Mai 2023

Verkehrsuntersuchung

Zur Prüfung der verkehrlichen Machbarkeit wurde eine Verkehrsuntersuchung⁷ durchgeführt. Es hat sich gezeigt, dass die zu erwartenden Veränderungen durch das Vorhaben leistungsfähig abgewickelt werden können. Grundsätzlich gilt nach RAL, dass für außerörtliche Knotenpunkte ein Linksabbieger vorgesehen werden muss. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten, wie die Nähe zum signalisierten Knotenpunkt sowie zur innerörtlichen Lage und der bereits vorhandenen Anbindung zum Autohaus, kann von der RAL jedoch leicht abgewichen werden, so dass eine Aufweitung in Absprache mit der NLStBV Oldenburg für die geplante Anbindung als ausreichend angesehen wird.

Weitere Absprachen wurden bezüglich der Zufahrten getroffen. Mit den in Abstimmung mit der Landesbehörde vorgesehenen Maßnahmen ist die Erschließung des Plangebietes gesichert. Der Änderungsbereich wurde zur Klarstellung um die Verkehrsfläche erweitert.

ÖPNV

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Apen Markt“ befindet sich fußläufig (375 m Luftlinie) nord-östlich von Plangebiet. Von dort aus fährt die Linie 366 „Augustfehn Bahnhof – Westerstede Ammerlandklinik“ tagsüber etwa stündlich in beide Richtungen. Zudem halten dort folgende Buslinien des Schülerverkehrs:

- 356 (über Barßel, Ocholt und Rostrup),
- 361 (über Augustfehn),
- 362 (über Nordloh, Godensholt und Augustfehn),
- 363 (über Aperberg, Nordloh, Tange),
- 364 (über Vreschen-Bokel und Augustfehn).

Die Buslinien sind auf die Bedürfnisse des Schülerverkehrs ausgerichtet, der sich auch in den Nachmittag erstrecken kann. Zusätzlich pendelt am Wochenende die N31 als Nachtbus zwischen Tange und Oldenburg (Nachteulenangebot mit gesonderter Tarif).

Alternative Fortbewegungsmittel

In der Gemeinde Apen gibt es keine Car-Sharing Angebote. Die nächstgelegenen Ladesäulen für E-Fahrzeuge befinden sich jeweils etwa 850 m westlich am Freibad Hengstforde und etwa 600 m östlich am Marktplatz der Gemeinde Apen, nahe der Touristeninformation.

Schienenverkehr

Nördlich des Plangebiets verläuft in circa 25 m Entfernung die Bahnstrecke 1520 Oldenburg - Leer, Bahn-km 29,600 - 29,900. Die folgenden Auflagen / Bedingungen und Hinweise sind zu beachten: Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

⁷ Verkehrsuntersuchung Raiffeisen-Markt Hauptstraße: IST Ingenieurbüro für Straßen- und Tiefbau Tjardes, Rolfs, Titsch PartG mbB, Nordfrost-Ring 21, 26419 Schortens, Mai 2023

4.14 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge

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

Die Planungsebenen in Deutschland sind nun angehalten, auf Grundlage der im BRPHV formulierten Ziele und Grundsätze zum Hochwasserrisikomanagement sowie zu Klimawandel und -anpassung, eine verbindliche und länderübergreifende Berücksichtigung der Hochwasser Risiken sowie die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse vorzunehmen.

Im Zuge der Planung wurde überprüft, ob der Geltungsbereich des Bauleitplans in einem Überschwemmungsgebiet, einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet oder in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten liegt. Die Überprüfung erfolgt für drei Hochwasserszenarien:

- 1) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von weniger 200 Jahren (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit) sowie sogenanntes Extremereignis; HQ_{extrem}
- 2) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von 100 Jahren (Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit; HQ₁₀₀)
- 3) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall i.d.R. in Niedersachsen von 20 bzw. 25 Jahren (Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit; HQ_{häufig})

Die Überprüfung der Risikogebiete unter Zuhilfenahme der Niedersächsischen Umweltkarten ergibt, dass der Änderungsbereich innerhalb eines Risikogebietes für Hochwasser außerhalb von Überschwemmungsgebieten mit einem Wiederkehrintervall von weniger 200 Jahren (HQ_{extrem}) liegt. Als Risikogewässer wird die westlich verlaufende Tideems angegeben.

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

Der Änderungsbereich liegt an der westlichen Ortseinfahrt der Gemeinde Apen. Innerhalb des Änderungsbereichs befindet sich eine gewerbliche Bestandsnutzung. Es ist damit bereits weitgehend bebaut und eignet sich somit für eine Nachnutzung zu baulichen Zwecken. Zudem liegen die Gemeinde Apen sowie weite Teile der Nachbarschaften innerhalb des Risikogebiets. Mit einer Umnutzung werden vorhandene Retentionsflächen im Außenbereich nicht tangiert. Die Gemeinde Apen geht davon aus, dass bauliche Maßnahmen mit den Anforderungen des Hochwasserschutzes vereinbar sind und die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigen.

Gemäß § 5 Abs. 4a BauGB werden die Flächen im Plangebiet als Risikogebiet im Sinne des § 73 Absatz 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vermerkt.

Deichschutzzone

Da sich das Vorhaben in der Deichschutzzone des Deichverbandes " Leda-Jümme-Verband " befindet, ist dieser im Verfahren von der Gemeinde Apen direkt zu beteiligen. Nach einer Zustimmung kann eine entsprechende Ausnahmegenehmigung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15 bei der unteren Deichbehörde (Landkreis Ammerland) beantragt werden. Die Belange des Hochwasserschutzes wurden in der Bauleitplanung mit dem Leda-Jümme-Verband ausführlich abgestimmt und die erforderlichen Flächenansprüche für die Deicherhöhung festgelegt; diese wurden in der Bauleitplanung berücksichtigt. Der Leda-Jümme-Verband hat mit Schreiben vom 30.03.2023 auf die erfolgte Abstimmung hingewiesen und keine Bedenken gegen die Planung geäußert.

4.15 Belange der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Aufgrund des Hochwasserschutzes, bedingt durch die direkte Lage des Plangebietes an der Großen Süderbäke sowie der Großen Norderbäke, verbleibt im südlichen und westlichen Bereich des Plangebietes eine begrünte Deichanlage. In der westlichen Spitze des Änderungsbereichs soll eine Freifläche erhalten bleiben.

4.16 Belange des Bodenschutzes

Gemäß dem NIBIS Kartenserver (Stand 07.12.2022) befindet sich der Änderungsbereich innerhalb des Bergwerksfeld Oldenburg in welchem Kohlenwasserstoff als Bodenschatz gilt (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>). Die Lage des Änderungsbereichs innerhalb des Bewilligungsfeldes hat jedoch keine Auswirkungen auf die vorliegende Planung, da es sich um ein weitläufiges Gebiet handelt, in dem sich unter anderem die gesamte Gemeinde Apen befindet.

Die sichtbaren Altlasten (Bauschutt, Betonreste usw.) sind ordnungsgemäß zu entsorgen und der unteren Abfallbehörde sind die Entsorgungsnachweise vorzulegen. Nach Auskunft der Raiffeisenwarengenossenschaft wird das Grundstück nur ohne Altlasten übernommen.

4.17 Kampfmittel

Dem Landkreis Ammerland und der Gemeinde Apen sind keine Kampfmittel innerhalb des Änderungsbereichs und in unmittelbarer Nähe bekannt. Die Gemeinde hat eine Luftbildauswertung durchführen lassen. Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt. Es besteht kein Handlungsbedarf.

4.18 Altlasten

Gemäß der Auskunft des NIBIS Kartenservers (Stand: 07.12.2022) befinden sich innerhalb des Änderungsbereichs und in unmittelbarer Nähe keine Altlasten (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>).

5 Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Gemeinde Apen führt im Zuge dieses Bebauungsplanes Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB durch, mit denen den Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit gegeben wird, Anregungen und Hinweise zu den Planinhalten vorzutragen. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden diese öffentlichen und privaten Belange in die Abwägung eingestellt sowie gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

5.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Es wurden keine privaten Stellungnahmen abgegeben.

5.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Landkreis Ammerland

Die zur Beurteilung der raumordnerischen Zulässigkeit wurde erstellt, demnach ist das Vorhaben zulässig. Auf Kapitel 4.1 wird verwiesen.

Die Hinweise zu den verkehrlichen Belangen wurden berücksichtigt. Die Planung wurde mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr abgestimmt. Auf Kapitel 4.13 wird verwiesen.

Die Hinweise der unteren Deichbehörde werden beachtet. Auf Kapitel 4.14 wird verwiesen.

Die Hinweis der unteren Wasserbehörde werden beachtet. Ein Entwässerungskonzept wurde erstellt . Auf Kapitel 4.12 wird verwiesen.

Die Bedenken aus Sicht des Immissionsschutzes wurden durch die Erstellung eines Lärmschutzgutachtens und einer Geruchprognose ausgeräumt. Auf Kapitel 4.4 wird verwiesen.

Die Hinweise der unteren Naturschutzbehörde werden beachtet. Auf Kapitel 4.8 und den Umweltbericht wird verwiesen.

Die Hinweise der unteren Abfallbehörde werden beachtet. Auf Kapitel 4.16 wird verwiesen.

Die Hinweise der unteren Denkmalschutzbehörde werden beachtet. Auf Kapitel 4.6 wird verwiesen.

Der Hinweis zur Sicherstellung der Telekommunikation wird in die Planunterlagen aufgenommen. Auf Kapitel 4.11 wird verwiesen.

Leda-Jümme-Verband

Gegen die oben genannten Planungen werden keine grundsätzlichen Bedenken erhoben. Im Vorwege der Planaufstellung erfolgte eine gegenseitige Abstimmung. Auf Kapitel 4.14 wird verwiesen.

Deutsche Bahn AG – DB-Immobilien

Die Hinweise zu den Bahnanlagen werden in die Planunterlagen aufgenommen. Auf Kapitel 4.13 wird verwiesen

Ammerländer Wasseracht

Die Hinweise der zur schadlosen Oberflächenentwässerung werden beachtet. Ein Entwässerungskonzept wurde erstellt . Auf Kapitel 4.12 wird verwiesen.

Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr

Die Hinweise und Anforderungen der Landesbehörde wurden intensiv abgestimmt und berücksichtigt. Ein Verkehrsgutachten wurde erstellt. Auf Kapitel 4.13 wird verwiesen.

Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen GmbH (VBN)

Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen. Auf Kapitel 4.13 wird verwiesen.

ADFC KV Ammerland

Die Hinweise zu den Fahrradstellplätzen und zu den Radwegen werden zur Kenntnis genommen. Auf Kapitel 4.13 wird verwiesen.

EWE Netz GmbH

Die Hinweise zu den Versorgungsanlagen werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung berücksichtigt. Der Hinweis zur Wärmeversorgung wird beachtet.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

Die Hinweise zur Baugrunderkundung und zu den Abbaurechten werden zur Kenntnis genommen. Gemäß dem NIBIS Kartenserver (Stand 05.12.2022) befindet sich das Plangebiet innerhalb des Bergwerksfeld Oldenburg in welchem Kohlenwasserstoff als Bodenschatz gilt (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>). Die Lage des Plangebietes innerhalb des Bewilligungsfeldes hat jedoch keine Auswirkungen auf die vorliegende Planung, da es sich um ein weitläufiges Gebiet handelt, in dem sich unter anderem die gesamte Gemeinde Apen befindet. Auf Kapitel 4.13 wird verwiesen.

LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst

Die Hinweise zur Kampfmittelerforschung werden zur Kenntnis genommen. Nach der erfolgten Luftbildauswertung besteht kein Handlungsbedarf.

Oldenburgische Industrie- und Handelskammer

Die zur Beurteilung der raumordnerischen Zulässigkeit wurde erstellt, demnach ist das Vorhaben zulässig. Auf Kapitel 4.1 wird verwiesen.

Der Hinweis zur Teilfortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes wird zur Kenntnis genommen. Da das Kernsortiment aus nicht zentrenrelevanten Sortimenten besteht und zentrenrelevante Sortimente auf 10 % der Verkaufsfläche begrenzt werden, ist das Vorhaben mit der Fortschreibung des EHK kompatibel.

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

Es sind keine privaten Stellungnahmen eingegangen.

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

Von den Fachbehörden wurden Anregungen und Hinweise vorgetragen, die wie folgt berücksichtigt wurden:

Landkreis Ammerland

In Bezug auf die geplante Zusammenlegung der Grundzentren als Voraussetzung für die raumordnerische Verträglichkeit wurde ein Moderationsverfahren angeregt.

Der Moderationstermin ist nicht mehr erforderlich. Nachdem sich das Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems mit der Oldenburgischen IHK ausgetauscht hat und einer möglichen Zusammenlegung der Grundzentren Apen und Augustfehn zu einem gemeinsamen Grundzentrum tendenziell positiv gegenübersteht und seitens des ArL Weser-Ems und der Oldenburgischen IHK kein Bedarf mehr an einem gemeinsamen Moderationstermin besteht, sieht auch der Landkreis Ammerland keinen Bedarf mehr für einen Moderationstermin.

Am 04. Oktober findet der nächste Kreisausschuss statt, in dem eine Vorwegnahme des zukünftigen Regionalen Raumordnungsprogrammes (hier: ein Zusammenlegen der Grundzentren Apen/Augustfehn zu einem gemeinsamen Grundzentrum) politisch beraten und abgestimmt werden kann. Die Gemeinde Apen hat den erforderlichen Antrag für die Zusammenlegung der Grundzentren mit Schreiben vom 23.08.2023 für die Zusammenlegung der Grundzentren eingereicht.

Der Hinweis, die Planung mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr final abzustimmen, wird beachtet.

Der Hinweis, dass aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis zu den umweltrechtlichen Belangen wird beachtet. Die nördliche Erweiterungsfläche zum Ausbau der Erschließung wurde in die Eingriffsbeurteilung mit einbezogen. Die Kompensation für den Eingriff durch das Vorhaben wurde nachgewiesen.

Der Hinweis, dass aus abfallrechtlicher Sicht keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

Die untere Denkmalschutzbehörde weist auf Bodenfunde in der Nähe hin, hierzu wird ein Hinweis aufgenommen.

Industrie und Handelskammer Oldenburg

Die IHK hat eine Stellungnahme zur Bauleitplanung und eine gesonderte Stellungnahme zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes sowie zur Auswirkungsanalyse abgegeben. Es bestehen Bedenken, da in den Bewertungen bisher von einem Grundzentrum ausgegangen wurden, welches noch nicht rechtlich abgesichert ist. Es wird daher davon ausgegangen, dass die vom Raiffeisenmarkt angestrebte Verkaufsfläche von 1.700 m² nicht mit dem LROP vereinbar ist. Es wird angeregt, das Vorhaben zurückzustellen oder die Verkaufsfläche zu verkleinern. Zudem wurde die Durchführung eines Moderationsverfahrens angeregt. Weitere Bedenken betreffen die Sortimentsliste, die nicht deckungsgleich aus dem Einzelhandelskonzept übernommen wurde, sowie zur Verteilung der Randsortimente. Diesbezüglich wurde eine Ergänzung der Sortimentsliste im Einzelhandelskonzept angeregt. Zudem bestehen Bedenken gegen die Aussagen in der Auswirkungsanalyse zur Umsatzverteilung. Hier wurde eine ergänzende Untersuchung angeregt.

Die Anregungen zur Zurückstellung oder Verkleinerung des Vorhabens wird nicht berücksichtigt, da die Gemeinde davon ausgeht, dass der Kreisausschuss die Zusammenlegung der Grundzentren positiv beschließen wird. Zu den Bedenken wird wie folgt Stellung genommen:

Grundzentrum

Das Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems und der Landkreis Ammerland stehen einer möglichen Zusammenlegung der Grundzentren Apen und Augustfehn zu einem gemeinsamen Grundzentrum positiv gegenüber. Am 04. Oktober findet der nächste Kreisausschuss statt, in dem eine Vorwegnahme des zukünftigen Regionalen Raumordnungsprogrammes (hier: ein Zusammenlegen der Grundzentren Apen/Augustfehn zu einem gemeinsamen Grundzentrum) politisch beraten und abgestimmt werden kann. Die Gemeinde Apen hat den erforderlichen Antrag mit Schreiben vom 23.08.2023 für die Zusammenlegung der Grundzentren eingereicht. Die Gemeinde geht aufgrund der Vorabstimmungen davon aus, dass es künftig nur ein Grundzentrum gibt. Daher wurden dieses Ziel in die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes als auch in der Auswirkungsanalyse eingestellt.

Vereinbarkeit mit der Landesraumordnung

Neue Einzelhandelsgroßprojekte, die als großflächig einzustufen sind, müssen folgende Ziele zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels entsprechen (LROP 2.3 03 bis 08).

- Kongruenzgebot grundzentral (2.3 03 Satz 1 LROP)
- Konzentrationsgebot (2.3 04 LROP)
- Integrationsgebot (2.3 05 Satz 1 LROP)
- Beeinträchtigungsverbot (2.3 08 LROP)

Wie der Begründung zu entnehmen ist, werden alle Ziele des LROP erfüllt. Das betriebliche Einzugsgebiet des Vorhabens umfasst die Gemeinde Apen. Wegen der guten Abdeckung mit Raiffeisen-Märkten im Untersuchungsraum ist ein größeres Einzugsgebiet auszuschließen. Die Umsatzberechnung über das Marktanteilkonzept für das Kernsortiment und die Randsortimente zeigt, dass mind. 75 % des Vorhabenumsatzes mit Kunden aus dem Kongruenzraum generiert werden. Voraussetzung ist, dass nach dem neu aufgestellten RROP 2025 der Standort als zentrales Siedlungsgebiet dargestellt wird und in der Gemeinde Apen die Grundzentren zusammengeführt werden. Dieses wurde vom Landkreis Ammerland signalisiert. Damit sind auch die Voraussetzungen zur Erfüllung des Konzentrationsgebots erfüllt. Der Angebots- und Umsatzschwerpunkt des Vorhabens entfällt auf ein nicht-zentrenrelevantes Kernsortiment und der Standort liegt außerhalb einer städtebaulich integrierten Lage, was entsprechend den Vorgaben zulässig ist. Die zentrenrelevanten Randsortimente machen ca. 170 m² Verkaufsfläche bzw. ca. 10 % aus. Eine Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion des gemeinsamen Grundzentrums Apen-Augustfehn sowie der Zentralen Orte im Umland wird durch das Vorhaben nicht ausgelöst. Insofern wird das Integrationsgebot und das Beeinträchtigungsverbot erfüllt. Die Gemeinde Apen geht daher davon aus, dass das Vorhaben genehmigungsfähig ist.

Sortimentsliste

Die Sortimente wurden konkretisierend aus der Sortimentsliste übernommen, die zentrenrelevanten Randsortimente (170 m²) überschreiten 10 % der Gesamtverkaufsfläche (1.700 m²) nicht. Im Einzelhandelskonzept 2019 wurden die Sortimente nach deren Zentrenrelevanz eingeteilt. Im Rahmen der Teilfortschreibung 2023 wurde die Sortimentsliste nicht angepasst, da der Einzelhandelsbestand in der Gemeinde Apen sehr stabil ist und sämtliche großflächigen zentrenprägenden Betriebe nach wie vor an ihrem Standort vorhanden sind. Das Sortiment des Raiffeisenmarktes ist sehr speziell, was sich u. a. in den Sortimenten Futtermittel (Großgebäude für Heim- und Nutztiere) oder landwirtschaftliche Artikel (z. B. Kaninchenställe, Futtertröge) zeigt. Diese Sortimente wurden in der Sortimentsliste aus 2019 nicht explizit angeführt. Dies wurde damals nicht berücksichtigt, da der Raiffeisenmarkt nicht großflächig war. Gleiches gilt für Artikel wie z. B. Grills, Feuerschalen, Brennholz, Holzpellets oder Feueranzünder. Allerdings ist die Sortimentsliste so aufgebaut, dass die Liste der zentrenrelevanten Sortimente abschließend ist. Sortimente, welche nicht zu den zentrenrelevanten Sortimenten gehören, sind nicht zentrenrelevant. Damit sind Sortimente, wie z. B. Futtermittel, Artikel für den landwirtschaftlichen Bedarf bzw. Grills, Feuerschalen, Brennholz, Holzpellets oder Feueranzünder nicht zentrenrelevant. Der Angebots- und Umsatzschwerpunkt des sehr spezialisierten Raiffeisenmarktes entfällt im Kernsortiment eindeutig auf nicht-zentrenrelevante Sortimente. Diese Sortimentsbreite im nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment ist der Tatsache geschuldet, dass im Umfeld zahlreiche landwirtschaftliche Betriebe mit entsprechender Nachfrage, aber auch Hobby- und Freizeitsportler (z. B. Pferdesport) leben. Die Sortimentsbreite im nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment Gartenbedarf resultiert ebenfalls aus der überwiegend ländlich geprägten Struktur sowie der typischen Einfamilienhausbebauung in Apen bzw. in Ammerland.

Wie im Einzelhandelskonzept 2019 auf Seite 43 hingewiesen, ist die Liste der nicht-zentrenrelevanten Sortimente um weitere Sortimente ergänzbar. Eine Aktualisierung der Sortimentsliste aus 2019 wird seitens der Gutachter daher nicht für notwendig gehalten.

Umsatzverteilung

Der Raiffeisenmarkt wird seit langem in Apen in der Hauptstraße betrieben, wobei sich das Einzugsgebiet am neuen Standort, welcher nur wenige 100 m vom jetzigen Standort entfernt liegt, nicht verändern wird. Im Vorfeld der Berechnungen zum Einzugsgebiet, Umsatz und Kundenherkunft wurden intensive Gespräche mit dem Betreiber des Raiffeisenmarktes geführt, um so u. a. den Umsatz, das betriebliche Einzugsgebiet und die Abschöpfung der Kaufkraft (Marktanteile) bestimmen zu können. Neben diesen Angaben wurden im Rahmen einer intensiven Vor-Art-Arbeit durch die Projektleiterin und Projektmitarbeiter sämtliche relevante Wettbewerber aufgenommen und bewertet. So begrenzen insbesondere die großflächigen Fachmärkte in Westerstede das Einzugsgebiet des Raiffeisenmarktes in Apen. Auch Ortsteile der Gemeinde Uplengen können nicht mehr zum Einzugsgebiet des Raiffeisenmarktes in Apen gerechnet werden, da das Grundzentrum Remels sehr gut mit einem großflächigen Baumarkt, welcher sämtliche Sortimente des Raiffeisenmarktes führt, ausgestattet ist. In Detern ist die RWG Ammerland-OstFriesland e.G. mit einem weiteren Markt vertreten. Insofern kann auch Detern nicht mit zum Einzugsgebiet gerechnet werden. Eine Kundenbefragung oder die Verwendung von Mobilfunkdaten wird seitens der GMA nicht für erforderlich gehalten.

Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr

Der Hinweis, dass die Belange Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr nicht berührt werden, wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis, dass die Unterschreitung der Bauverbotszone aufgrund der Bestandssituation akzeptiert wird, wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweis zur Ausführung der Erschließung werden beachtet, die Sichtdreiecke werden in der Ausbauplanung berücksichtigt. der Straßenvorentwurf und das Baugrundgutachten werden rechtzeitig vor der Erschließung des Plangebietes vorgelegt. Die Vereinbarung zwischen der Gemeinde Apen und der NLStBV - OL wird geschlossen. Der Antrag auf Sondernutzungserlaubnis für die Zufahrt und Ausfahrt wird gestellt.

Eisenbahn-Bundesamt

Der Hinweis, dass die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes nicht berührt werden und keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Eine schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm ist entbehrlich, da auf der lärmzugewandten Seite keine schutzwürdigen Räume angeordnet werden. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 in der aktuellen Fassung (hier: Büroräume) sind auf der verkehrslärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Alternativ sind sie auf der lärmzugewandten Gebäudeseite zulässig, wenn die Einhaltung der Schalldämmung der Außenbauteile im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird.

Deutsche Bahn AG – DB-Immobilien

Es wird auf die Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung verwiesen. Die Stellungnahme enthält Hinweise, die bereits in die Planunterlagen übernommen wurden. Schutzmaßnahmen gegenüber dem Bahnbetrieb sind durch eine textliche Festsetzung gesichert.

Ammerländer Wasseracht

Das Entwässerungskonzept vom Ingenieurbüro Hirsch liegt mit Stand Mai 2023 nunmehr vor und wurde im Vorfeld eng mit der AWA abgestimmt. Hierzu wurden seitens der AWA keine

Anregungen und Bedenken geäußert. Die erforderlichen wasserwirtschaftlichen Genehmigungen werden rechtzeitig eingeholt. Die Auflagen und Hinweise zum Entwässerungskonzept werden bei der Genehmigungsplanung berücksichtigt.

EWE Netz GmbH

Die Hinweise zu den Versorgungsanlagen werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

EWE Wasser GmbH

Es wird auf die Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung verwiesen. In der Stellungnahme wurden keine Bedenken geäußert, Anregungen und Hinweise liegen nicht vor.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

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

LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst

Die Hinweise zur Kampfmittelerforschung werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde hat bereits für den Teil B (Vorhabengebiet) eine Luftbildauswertung durchführen lassen. Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt. Es besteht kein Handlungsbedarf. Für den Teil A (Verkehrsfläche) wird eine Luftbildauswertung für entbehrlich gehalten, da nur Randbereiche und die Landesstraße betroffen sind. Für die Landesstraße wird im Zuge der Ausbaumaßnahmen eine Baugrundgutachten erstellt.

OOWV

Es wird auf die Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung verwiesen. Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Hinweise zum Leitungsnetz werden zur Kenntnis genommen. Die Leitungen werden im Vorhaben- und Erschließungsplan berücksichtigt. Im Bereich der Einfahrt wird die Leitung überbaut. Gemäß Schreiben der OOWV ist dies in Kreuzungsbereiche zulässig. In den Bereichen wo die Leitung über das Grundstück verläuft, ist eine Grünfläche vorgesehen und keine Überbauung oder Bepflanzung vorgesehen. Die Hinweise zur Versorgungssicherheit, zum Versorgungsdruck und zur Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird hierzu ergänzt

6 Inhalte der Planung

Im Änderungsbereich werden auf einer Fläche von ca. 1,1 ha Sonderbauflächen dargestellt, die in der verbindlichen Bauleitplanung als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Raiffeisen-Markt“ entwickelt werden.

7 Ergänzende Angaben

7.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Der Geltungsbereich weist insgesamt eine Größe von 1,5 ha auf.

Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel	1,1 ha
Sonstige überörtliche und örtliche Verkehrsfläche	0,4 ha

7.2 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

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

Ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses

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

Feststellungsbeschluss durch den Rat

Die Begründung ist der 26. Flächennutzungsplanänderung (2017) der Gemeinde Apen beige-
fügt.

Apen, den

Der Bürgermeister

Teil II: Umweltbericht

1 Einleitung

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

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2 a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes. Die nachfolgende Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an der Anlage 1 des BauGB.

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben sind den folgenden Kapiteln zu entnehmen.

1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes

Die Gemeinde Apen beabsichtigt, mit der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes 2017 eine gewerbliche Baufläche in eine Sonderbaufläche umzuwandeln, um auf einer bisher gewerblichen genutzten Fläche im Ortsteil Apen eine Umnutzung in Form eines Raiffeisen-Marktes zu ermöglichen.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 15 „Apen, Raiffeisen-Markt“ wird in einem Parallel-Verfahren zur hier vorliegenden 26. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt, um eine gewerbliche Fläche und Straßenverkehrsfläche mit einer Größe von ca. 1,5 ha am westlichen Rand des Ortskerns der Gemeinde Apen im Sinne des Vorhabens nutzbar zu machen.

1.2 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung

Nachfolgend werden gemäß Anlage 1 des BauGB die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes, soweit sie für den vorliegenden Bauleitplan von Bedeutung sind, dargestellt.

Weiterhin wird aufgeführt, inwieweit diese Ziele im Rahmen der vorliegenden Änderung berücksichtigt werden.

Baugesetzbuch (BauGB)

Die Bauleitpläne ... sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. [§ 1 Abs. 5 BauGB]

Die Planung bezweckt die Nachnutzung einer bereits gewerblich genutzten Fläche. Den Zielen wird insofern gefolgt, als dass kein neuer Standort im Außenbereich begründet wird.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB]

Im Rahmen des parallel aufgestellten Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt. Es wurden die Auswirkungen der von dem Raiffeisen-Markt erzeugten Gewerbelärm einschließlich der zusätzlichen Verkehre durch den Markt auf die schutzwürdigen Nutzungen untersucht und bewertet. Im Ergebnis werden die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm sowohl für den Tageszeitraum als auch für den Nachtzeitraum unterschritten. Auch durch den anlagenbezogenen Mehrverkehr wird keine relevante Verschlechterung der Verkehrslärmsituation an Wohnhäusern erwartet. Für nähere Ausführungen sei an dieser Stelle auf Teil I der Begründung, Kap. 4.4, verwiesen.

Aufgrund der gewerblichen Nutzung bestehen Schutzansprüche im Änderungsbereich lediglich für Büroräume. Diese werden auf der lärmabgewandten Seite angeordnet und durch den Baukörper abgeschirmt, sodass relevante Auswirkungen durch Verkehrslärm nicht zu erwarten sind. Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden entsprechende Festsetzungen zum Schutz getroffen.

Im Westen besteht eine Vorbelastung durch die Kläranlage EWE Wasser GmbH. Zur Prüfung der Auswirkungen durch Geruchsimmissionen wurde eine Geruchprognose erstellt, welche zu dem Ergebnis kommt, dass Auswirkungen durch Geruchemissionen auf den Änderungsbereich oder eine Einschränkung des Betriebs der Kläranlage nicht zu erwarten sind (s. Teil I der Begründung, Kap. 4.4).

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB]

Gemäß dem Denkmalatlas Niedersachsen befinden sich mehrere archäologischen Denkmale in der näheren Umgebung des Änderungsbereiches: Das ehemalige Festungsgelände Apen mit Graben ca. 50 m nördlich des Änderungsbereiches, der Hafen Apen ca. 80 m östlich gelegen sowie ein archäologischer Einzelfund ca. 160 m westlich des Änderungsbereiches.

Da es sich um eine Umnutzung eines ehemals gewerblich genutzten Standortes handelt, werden die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege durch die Planung voraussichtlich nicht berührt. Zudem bestehen zwischen dem Vorhaben und den Denkmalen bereits Siedlungsstrukturen.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 7. b) und § 1a Abs. 4 BauGB]

Das nächstgelegene FFH-Gebiet Godensholter Tief liegt in einer Entfernung von ca. 4,7 km. Auf Grund der Entfernung, dem Wesen der Planung und der Biotopausstattung des Änderungsbereiches wird von einer Verträglichkeit der Planung mit den Schutz- und Erhaltungszielen der Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) ausgegangen.

Mit Grund und Boden soll 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. [§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB] (Bodenschutzklausel)

Die Planung stellt eine Aufwertung der bestehenden Gewerbefläche dar und steht im Einklang mit dem vorgeschriebenen sparsamen Umgang mit dem Grund und Boden.

Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB] (Umwidmungssperrklausel)

Es werden keine landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen in Anspruch genommen.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. [§ 1 a Abs. 5 BauGB]

Im Rahmen der vorliegenden Planung sind keine Maßnahmen vorgesehen, die dem Klimawandel entgegenwirken. Auf der nachgelagerten Umsetzungsebene ist bei der Anordnung der Gebäude auf die Vermeidung einer gegenseitigen Verschattung zu achten, sodass solare Gewinne nutzbar sind. Die Entwicklung von energetisch günstigen Gebäudeformen (günstiges Verhältnis von Gebäudehüllfläche zu beheizbarem Gebäudevolumen) beinhaltet ein großes Reduktionspotential. Aus diesem Grund ist auf der Umsetzungsebene der Verzicht auf Dachgauben, Erker, Nischen und Winkel in der wärmedämmenden Gebäudehülle sinnvoll.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

- 1. die biologische Vielfalt,*
- 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie*
- 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft*

auf Dauer gesichert sind. [§ 1 Abs. 1 BNatSchG]

Es handelt sich um Fläche mit gewerblicher Nutzung. Sie hat daher nur eine geringe Bedeutung für die biologische Vielfalt sowie Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes inne, welche sich aus den Einzelgehölzen und der unversiegelten Fläche im Osten des Änderungsbereiches ergibt. Durch innergebietsliche Kompensation und Vermeidungsmaßnahmen ist auf Ebene der konkretisierenden Bauleitplanung mit nur einem sehr geringen Kompensationsdefizit zu rechnen. Sollten externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich sein, werden diese mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland abgestimmt.

Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht

Das Naturschutzgebiet Apen Tief befindet sich in knapp 50 m Entfernung südlich des Änderungsbereiches, räumlich getrennt durch die Große Süderbäke. Gemäß NLWKN handelt es sich um einen ehemaligen zusammenhängenden Feuchtgrünlandkomplex in der Niederung des Apen Tiefs. Das Gebiet wurde 2005 durch eine Deichrückverlegung vollkommen der Grünlandnutzung entzogen, so dass sich hier eine natürliche Flussauenlandschaft eines Tieflandflusses wiederentwickelt, mit Flusswatten und Auenwäldern, die von Altarmen durchflossen sind. Zweck der Unterschutzstellung ist die Erhaltung und Entwicklung des von Altarmen

durchzogenen feuchten Grünlandkomplexes mit seinen charakteristischen Tier- und Pflanzenarten sowie die Entwicklung der natürlichen Gewässerrandbedingungen zum Aper Tief.⁸ Das Schutzgebiet und der Schutzzweck werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Weitere Schutzgebiete oder -objekte befinden sich nicht in räumlicher Nähe zum Änderungsbereich.

Ziele des speziellen Artenschutzes

Aufgrund der Komplexität der artenschutzrechtlichen Vorgaben wird die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des speziellen Artenschutzes in einem gesonderten Kapitel (s. Kap. 1.3 des Umweltberichtes) dargestellt.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden. [vgl. § 1 Abs. 1 BImSchG]

Es ist davon auszugehen, dass bei bestimmungsgemäßem Gebrauch und Nutzung der geplanten Errichtung eines Raiffeisen-Marktes keine wesentlichen Beeinträchtigungen der schutzwürdigen Nachbarschaften verursacht werden. Entsprechende Gutachten wurden im Rahmen des parallel aufgestellten Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erstellt.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers) sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. [vgl. § 1 und § 2 Abs. 2 BBodSchG]

Am Standort handelt sich durch die Vornutzungen um einen vollständig überprägten Boden, welcher zu großen Anteilen bereits versiegelt ist.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)

Die Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) sollen durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung als Bestandteile des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut geschützt werden. [vgl. § 1 WHG]

Die Große Süderbäke verläuft südlich des Änderungsbereiches, die Große Norderbäke westlich. Zu beiden Gewässern wird eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Deich festgesetzt. Im weiteren Verfahren wird die Notwendigkeit eines Oberflächenentwässerungskonzeptes geklärt.

Landschaftsplanung

Gemäß Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland 2021, Karte 5.1 Zielkonzept, liegt der Änderungsbereich randlich im Siedlungszusammenhang von Apen (ohne Zielzuordnung). Für die südlich und westlich angrenzenden Fließgewässer ist das Ziel der Verbesserung beeinträchtigter Teilbereiche von Gebieten mit überwiegend sehr hoher Bedeutung für Arten und Biotope definiert.

⁸ Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) (2022): https://www.nlwkn.niedersachsen.de/startseite/naturschutz/schutzgebiete/die_einzelnen_naturschutzgebiete/naturschutzgebiet-aper-tief-40760.html

Für das südwestlich verlaufende Aper Tief ist die Umsetzung der Maßnahmen der niedersächsischen Fließgewässerschutzprogramms vorgesehen sowie für die weiter südlich liegenden Flächen die Umsetzung der Maßnahmen der niedersächsischen Grünlandschutzprogramms.

Umweltbezogene Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Gemäß Regionalen Raumordnungsprogramm 1996 liegt der Standort des Vorhabens an einer Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung mit regional bedeutsamem Busverkehr und südlich einer Eisenbahnstrecke. Südlich angrenzend ist ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft dargestellt. Zudem führt südlich entlang des Aper Tiefs ein regional bedeutsamer Wanderweg.

1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP)

Gemäß § 44 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten.

Diese Verbote richten sich zwar nicht an die Ebene der Bauleitplanung, sondern untersagen konkrete Handlungen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist allerdings zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern oder ob die Verträglichkeit durch Vermeidungsmaßnahmen oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen hergestellt werden kann.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des im Rahmen der Bauleitplanung nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG beziehen sich auf die konkrete Handlung und auf konkret betroffene Individuen. Sie gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

Gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG ist es verboten,

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).*

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Umsetzung eines nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhabens im Sinne von § 18 Abs.2 Satz 1 BNatSchG handelt,

gilt gemäß § 44 Abs.5 Satz 2 BNatSchG: Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten und solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind⁹, liegt ein Verstoß gegen

1. das Tötungs- und Verletzungsverbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,
2. das Verbot des Nachstellens und Fanges wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Abs. 1 Nr. 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind
3. das Verbot nach Abs. 1 Nr. 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

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

1.3.1 Relevante Arten, Situation im Plangebiet

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

Entsprechend den vorherrschenden Habitatbedingungen (vgl. auch Kap. 2.1.1) können störungs- und siedlungstolerante Gehölzbrüter in den Baumbeständen des Gebietes vorkommen. Darüber hinaus sind aufgrund der umfangreichen Versiegelungen sowie der Gehölzbestände und der bestehenden Nutzungen und Straßen störungsempfindliche Boden- und Offenlandbrüter auszuschließen.

Alle Fledermausarten sind aufgrund ihrer Nennung in Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützt. Hinsichtlich der Gebäude gibt es keine Hinweise auf eine Quartiernutzung durch Fledermäuse, aufgrund der z. T. älteren Bausubstanz kann eine Nutzung als Tagesverstecke jedoch nicht ausgeschlossen werden. Der Baumbestand zeigt keine entsprechenden Höhlen oder Risse, welche für Verstecke oder Quartiere von Fledermäusen erforderlich wären.

⁹ Eine Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, in der ebenfalls berücksichtigungspflichtige „nationale Verantwortungsarten“ definiert wären, liegt bisher nicht vor.

1.3.2 Prüfung der Verbotstatbestände

Tötungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG):

Zwar sind in den Gebäuden keine Hinweise auf eine Quartiernutzung durch Fledermäuse bekannt, dennoch ist der Abriss dieser Gebäude vorsorglich außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse sowie der Brutzeit der Vögel vollzogen werden (d.h. möglichst bis Mitte März). Der artenschutzrechtliche Verbotstatbestand (Tötungsverbot) wird dann nicht berührt. Sollte der Abriss der Gebäude jedoch während der Aktivitätsphase der Fledermäuse erfolgen (Mitte/Ende März bis Mitte November), ist durch eine erneute vorherige Kontrolle auf ein- und ausfliegende Fledermäuse sicherzustellen, dass auch zu diesem Zeitpunkt das Tötungsverbot nicht berührt wird.

Da in den Gehölzen ebenfalls keine Hinweise auf Fledermausquartiere gefunden wurden, können auch diese, wenn nötig entfernt werden, ohne dass der artenschutzrechtliche Verbotstatbestand berührt wird. Jedoch sind unter Berücksichtigung der Brutzeiten sowie der Aktivitätszeiten eine Fällung der Gehölze in den Wintermonaten von Mitte November bis Ende Februar durchzuführen. Für eine Rodung innerhalb des übrigen Zeitraumes ist eine Überprüfung der Gehölze vorab erforderlich. Bei Umsetzung der zeitlichen Vermeidungsmaßnahmen ist ein Verstoß gegen das Tötungsverbot somit grundsätzlich vermeidbar, so dass die Umsetzung der Planung hier-durch nicht dauerhaft gehindert wird.

Störungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2) BNatSchG):

Das von der Planung ausgehende Störpotential, z. B. durch Baumaßnahmen während der Brutzeiten der Vögel wird aufgrund der Bestandssituation und der angrenzenden Straßen als gering angenommen. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG behandelt den Verbotstatbestand der erheblichen Störung wildlebender Tiere der streng geschützten Arten, z.B. in ihren Fortpflanzungsstätten oder Winterquartieren. Eine erhebliche Störung liegt nur vor, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Dies ist in dem vorliegenden Fall nicht gegeben.

Verlust der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG):

Das Verbot bezieht sich auf konkret abgrenzbare Lebensstätten (z.B. Vogelnester, Fledermausquartiere) und schützt diese im Zeitraum der aktuellen Nutzung. Darüber hinaus sind wiederkehrend genutzte Lebensstätten auch außerhalb der Phase aktueller Nutzung geschützt (z.B. Storch-Horste, Fledermaus-Winterquartiere). Der Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten stellt keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand (gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG) dar, wenn die ökologische Funktion für betroffene Tierarten im räumlichen Zusammenhang weiter gewährleistet werden kann. Bei den ungefährdeten und ökologisch nicht ausgesprochen anspruchsvollen Arten, die zudem ihre Nester jährlich neu bauen, wird gemäß RUNGE et al. (2010) davon ausgegangen, dass ein Ausweichen für diese Vorkommen generell möglich ist. Eine Betroffenheit aktuell genutzter Lebensstätten lässt sich durch bauzeitliche Maßnahmen vermeiden (s. o.). Dauerhaft wiedergenutzte Lebensstätten sind aller Voraussicht nach nicht betroffen.

Fazit

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

2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Im Folgenden werden für die einzelnen Umweltschutzgüter die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung prognostiziert, wobei der Fokus insbesondere auf solche Auswirkungen gerichtet wird, die ein erhebliches (positives oder negatives) Ausmaß erreichen oder erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung darstellen.

Die Prognose der Auswirkungen setzt dabei zunächst eine Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) voraus. Weiterhin ist die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung in der Übersicht aufzuzeigen, soweit diese zumutbar abgeschätzt werden kann. Auch bei der Darstellung des Basisszenarios und der voraussichtlichen Entwicklung ohne Planung wird bereits auf die voraussichtlich erheblich beeinflussten Umweltmerkmale fokussiert.

2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario)

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Derzeitiger Zustand

Nachfolgende Abbildung zeigt den Änderungsbereich mit einem aktuellen Luftbild.



Abbildung 1: Änderungsbereich in Überlagerung mit dem Luftbild

Es umfasst überwiegend gewerbliche Nutzung mit Gebäudebestand, Stellplätzen und Lagerflächen (Gewerbegebiet - OGG). Geringe Flächenanteile sind unversiegelt: Eine Baumgruppe

an der nördlichen Spitze, eine weitere mittig am nördlichen Rand sowie eine Baumreihe (Einzelbaum/Baumgruppe des Siedlungsbereichs – HEB) und das anschließende feuchte Extensivgrünland (GEF) in der östlichen Spitze. Zur Zeit der Begehung im Januar 2023 stand stellenweise Wasser auf der Fläche, Flatter-Binse und weitere Sauergräser waren festzustellen. Die Fläche wurde Anfang Mai 2023 erneut in Augenschein genommen. Die Dominanz nachfolgender Arten mit geringem Futterwert bestätigt die Einstufung der Fläche als sonstiges feuchtes Extensivgrünland (GEF): Flatter-Binse, Ruchgras, Wolliges Honiggras, in geringerer Stetigkeit auch Wald-Simse, Wiesen-Schaumkraut, Gewöhnlicher Hornklee, Spitz-Wegerich und Rasen-Schmiele. Westlich und südlich schließen die Deiche der Fließgewässer an (Intensivgrünland – GI). Das nördliche Plangebiet umfasst die Hauptstraße L 821.

Es liegen keine Hinweise auf ein Vorkommen seltener oder gefährdeter Pflanzenarten innerhalb des Änderungsbereiches vor.

Der Änderungsbereich bietet aufgrund der bestehenden Nutzungen und Lage eher geringe Lebensraumpotenziale für Vögel, Fledermäuse und Amphibien. Allein die Gehölze und ggf. auch der Gebäudebestand sind als Lebensraum für gehölz-/ gebäudebrütende Vogelarten bzw. als Möglichkeit für Tagesverstecke einzustufen. Insgesamt lassen sich aufgrund der naturräumlichen Ausstattung in erster Linie ökologisch wenig anspruchsvolle und häufige Arten der Siedlungsränder vermuten.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit keinen wesentlichen Änderungen des derzeitigen Zustands zu rechnen. Die ökologische Wertigkeit würde mit der Zeit ggf. zunehmen.

2.1.2 Fläche und Boden

Derzeitiger Zustand

Es bestehen Bodenfunktionen gemäß § 2 BBodSchG:

1. Natürliche Funktionen

- a) Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen
- b) Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen
- c) Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutze des Grundwassers)

2. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie

3. Nutzungsfunktionen

- a) Rohstofflagerstätte,
- b) Fläche für Siedlung und Erholung,
- c) Standort für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen,
- d) Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.)

Hinsichtlich des Änderungsbereiches ist festzustellen, dass die natürlichen Bodenfunktionen und die Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte aufgrund der Vornutzung deutlich eingeschränkt sind. Die Fläche und der Boden des Änderungsbereiches stellte in der Vergangenheit eine Nutzungsfunktion als Standort für wirtschaftliche Nutzungen dar.

Gemäß BK50 befindet sich der Änderungsbereich im Bereich von Tiefem Erdniedermoor. Gemäß den bisherigen Nutzungen des Standortes als Gewerbegebiet, ist von einer weitgehenden Überformung des Bodens auszugehen. Auf den bereits versiegelten Flächen werden keine Bodenfunktionen mehr erfüllt. Für das nähere Umfeld sind keine Vorkommen von Altlasten bekannt.¹⁰

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Wesentliche Änderungen der Bodenfunktionen sind bei Nichtdurchführung der Planung nicht zu erwarten.

2.1.3 Wasser

Derzeitiger Zustand

Der Grundwasserflurabstand im Änderungsbereich beträgt zwischen 3,5 und 8 dm. Der Grundwasserkörper gehört zum „Leda-Jümme Lockergestein rechts“ und ist in einem mengenmäßig guten Zustand; der chemische Gesamtzustand ist jedoch, aufgrund sonstiger Schadstoffe (Cadmium), als schlecht bewertet.¹¹ Das Schutzpotenzial der Grundwasser überdeckenden Schichten hat eine geringe Einstufung. Demzufolge ist die Gefährdung des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen hoch.

Als Oberflächengewässer sind die südlich verlaufende Große Süderbäke und die westlich verlaufende Große Norderbäke zu nennen, welche südwestlich des Änderungsbereiches zum Aper Tief zusammenfließen. Der Standort liegt außerhalb von Trinkwassergewinnungs-, Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten bzw. Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten.¹²

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Eine wesentliche Änderung der bestehenden Oberflächengewässer- und Grundwasserbedingungen bei Nichtdurchführung der Planung ist nicht abzuleiten.

2.1.4 Klima und Luft

Derzeitiger Zustand

Apen liegt in der klimaökologischen Region „Küstennaher Raum“ und ist somit durch ein maritimes Klima geprägt. Der küstennahe Raum wird durch einen hohen Luftaustausch, geringe Temperaturschwankungen und eine hohe Luftfeuchtigkeit bestimmt. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 9 °C mit einem durchschnittlichen Jahresniederschlag von 762 mm.¹³ Der geplante Standort ist aufgrund seiner Lage dem Siedlungsrandklima zuzuordnen. Die umliegenden Freiflächen tragen mit ihren klimaausgleichenden Funktionen zu nächtlicher Kaltluftbildung bei. Die bestehenden Gehölze haben eine windbrechende Wirkung.

¹⁰ NIBIS® Kartenserver (2022): Bodenkarte BK50. Altlasten - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.

¹¹ Umweltkarten Niedersachsen (2022): WRRL. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover.

¹² Umweltkarten Niedersachsen (2022): Themenkarten Hydrologie und Hochwasserschutz: Trinkwassergewinnungs- und -schutzgebiete, Überschwemmungsgebiete. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover.

¹³ NIBIS® Kartenserver (2022): Klima und Klimawandel. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.

Hinsichtlich der Lufthygiene bestehen Vorbelastungen durch die Kläranlage und die nördlich verlaufende Landesstraße. Weitergehende Informationen zur Luftqualität am Standort liegen nicht vor.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

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

2.1.5 Landschaft

Derzeitiger Zustand

Gemäß Karte 2 Landschaftsbild des Landschaftsrahmenplanes Landkreis Ammerland (2021) liegt der Änderungsbereich im Siedlungsbereich mit überlagernder Beeinträchtigung Gewerbe/ Industrie. Südlich grenzt mit dem Naturschutzgebiet Aper Tief ein Bereich von hoher Bedeutung für das Landschaftsbild an. Die randlichen Gewässer sind als Fließgewässer des Aktionsprogramms Nds. Gewässerlandschaften (NLWKN 2018) verzeichnet.

Weitere Vorbelastungen sind die nördlich verlaufende Bahnlinie und die östlich gelegene Kläranlage.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von keiner wesentlichen Änderung des Landschaftsbildes im Bereich des Änderungsbereiches auszugehen.

2.1.6 Mensch

Derzeitiger Zustand

Wohnnutzungen und Arbeitsstätten bestehen in unmittelbarer Umgebung des Änderungsbereiches. Erholungsnutzung besteht weder innerhalb des Änderungsbereiches noch in der näheren Umgebung. Es bestehen Vorbelastungen durch Verkehrslärm und ggf. Emissionen des östlich gelegenen Klärwerkes.

Störfallbetrieben im Umfeld des Änderungsbereiches sowie zu anderen erkennbaren Risiken für schwere Unfälle oder Katastrophen sind nicht bekannt.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtumsetzung der vorliegenden Planung ist kurzfristig nicht mit einer Nachnutzung des ehemaligen Gewerbestandortes zu rechnen.

2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Derzeitiger Zustand

Gemäß dem Denkmalatlas Niedersachsen¹⁴ befinden sich mehrere archäologischen Denkmale in der näheren Umgebung des Plangebietes: Das ehemalige Festungsgelände Apen mit Gräben ca. 50 m nördlich des Plangebietes, der Hafen Apen ca. 80 m östlich gelegen sowie ein archäologischer Einzelfund ca. 160 m westlich des Plangebietes.

Als sonstige Sachgüter sind die Gebäude, Nebenanlagen und sonstige Infrastruktur der ehemaligen gewerblichen Nutzung relevant.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtumsetzung der vorliegenden Planung ist kurzfristig nicht mit einer Nachnutzung des ehemaligen Gewerbestandortes zu rechnen.

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

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

Derzeitiger Zustand

Folgende Wechselwirkungen sollen in Anbetracht der Bedingungen des konkreten Einzelfalls besonders erwähnt werden:

Der Änderungsbereich ist von südlicher und westlicher Seite von Fließgewässern umgeben und liegt im Bereich von Erdniedermoor. Der Wechselbeziehung des Wasserhaushaltes und der Nachnutzung des ehemaligen Gewerbestandortes ist besonders zu berücksichtigen. Weiterhin befindet sich das Naturschutzgebiet Apen Tief unweit südlich des Änderungsbereiches.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Hinsichtlich der Wechselwirkungen ist bei Nichtdurchführung der Planung von einem Fortbestand des in den vorangehenden Kapiteln beschriebenen Wirkungsgefüges zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern auszugehen.

2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen, die bei Durchführung der Planung zu erwarten sind, dargestellt. Dabei werden die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase in die Umweltprüfung einbezogen. Allerdings wird insbesondere auf die Auswirkungen abgestellt,

¹⁴ Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege (2023): Denkmalatlas Niedersachsen <https://denkmalatlas.niedersachsen.de/viewer/>

welche möglicherweise ein erhebliches Ausmaß erreichen. Die nachfolgenden Kapitel enthalten vertiefende Erläuterungen zu den Aspekten, die im vorliegenden Planfall eine besondere Relevanz erreichen.

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

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden insbesondere durch folgende Charakteristika der geplanten Nutzungen bestimmt: Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ und Straßenverkehrsfläche.

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

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

2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Mit Umsetzung der Planung wird eine Neuversiegelung nur in sehr geringem Maße ermöglicht und zugleich werden Bestandsgebäude und derzeit versiegelte Flächen im Bereich der geplanten Grünfläche mit Zweckbestimmung Deich zurückgebaut.

Aufgrund der voraussichtlichen Rodung einzelner Gehölze und der Neuversiegelung werden erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt prognostiziert.

2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden

Die Planung bewirkt eine Nachnutzung von vorbelasteter Fläche und Boden im Siedlungsrandbereich. Es kommt demnach nicht zu Flächenverbrauch durch Umnutzung von Freiraum. Das Plangebiet ist zudem weitgehend versiegelt, so dass nur kleinräumig zusätzliche Versiegelung zulässig sein wird, an anderer Stelle jedoch auch Gebäude und versiegelte Flächen zurückgebaut werden. Im Zuge der Neuordnung der Nutzungen sind Abtrag, Auftrag, Umlagerung von Boden und Bodenverdichtung zu erwarten. Erhebliche nachteilige Auswirkungen ergeben sich aufgrund der starken Vorbelastung jedoch nicht.

2.2.3 Auswirkungen auf das Wasser

Zur schadlosen Oberflächenentwässerung wird auf nachgelagerter Planungsebene ein Regenrückhaltebecken festgesetzt. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind nicht zu erwarten.

2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft

Im Zuge der geplanten Neuordnung der Gebäude und Nutzungsstrukturen auf der Fläche ist von einer geringen Veränderung der lokal-klimatischen Bedingungen auszugehen. Eine geringe Anzahl an Gehölzen und eine Grünfläche mit klimaausgleichender Funktion werden ggf. entfallen.

Die nachteiligen Auswirkungen auf die Luftqualität und das Klima werden jedoch nicht als erheblich eingestuft.

Konkrete Aussagen bezüglich der lufthygienischen Belastung können auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht getroffen werden.

2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft

Mit der Nachnutzung der ehemaligen Gewerbenutzung soll das Ortsbild am Ortseingang zu Apen verbessert werden. Aufgrund der Vorbelastungen im Änderungsbereich selbst sowie in der Umgebung durch, Kläranlage, Straßen und Bahnanlagen ist von keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Landschaft auszugehen.

2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen

Im Rahmen des parallel aufgestellten Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt. Es wurden die Auswirkungen der von dem Raiffeisen-Markt erzeugten Gewerbelärm einschließlich der zusätzlichen Verkehre durch den Markt auf die schutzwürdigen Nutzungen untersucht und bewertet. Im Ergebnis werden die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm sowohl für den Tageszeitraum als auch für den Nachtzeitraum unterschritten. Auch durch den anlagenbezogenen Mehrverkehr wird keine relevante Verschlechterung der Verkehrslärmsituation an Wohnhäusern erwartet. Für nähere Ausführungen sei an dieser Stelle auf Teil I der Begründung, Kap. 4.4, verwiesen.

Aufgrund der gewerblichen Nutzung bestehen Schutzansprüche im Änderungsbereich lediglich für Büroräume. Diese werden auf der lärmabgewandten Seite angeordnet und durch den Baukörper abgeschirmt, sodass relevante Auswirkungen durch Verkehrslärm nicht zu erwarten sind. Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden entsprechende Festsetzungen zum Schutz getroffen.

Im Westen besteht eine Vorbelastung durch die Kläranlage EWE Wasser GmbH. Zur Prüfung der Auswirkungen durch Geruchsimmissionen wurde eine Geruchprognose erstellt, welche zu dem Ergebnis kommt, dass Auswirkungen durch Geruchemissionen auf den Änderungsbereich oder eine Einschränkung des Betriebs der Kläranlage nicht zu erwarten sind (s. Teil I der Begründung, Kap. 4.4).

2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Mit der Umsetzung der Planung geht eine Umnutzung der Fläche einher. Es findet eine Inwertsetzung des Gewerbestandortes statt.

Negative Auswirkungen auf Kulturgüter, wie die umliegenden archäologischen Denkmäler, werden aufgrund der Vornutzung des Standortes und der Entfernungen nicht erwartet.

2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

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

Folgende Wechselwirkungen sollen in Anbetracht der Bedingungen des konkreten Einzelfalls besonders erwähnt werden:

Den besonderen Wechselbeziehungen zwischen Wasserhaushalt und der geplanten Nachnutzung des ehemaligen Gewerbestandortes wird zum einen durch eine Oberflächenentwässerungskonzept Rechnung getragen, wie auch durch die Ertüchtigung der Deichanlagen zu den angrenzenden Fließgewässern. Der Boden ist bereits überwiegend versiegelt, sodass hier voraussichtlich keine Neuversiegelung auf Erdniedermoor zu erwarten ist.

Erhebliche nachteilige Wechselwirkungen auf das Naturschutzgebiet Apen Tief südlich des Änderungsbereiches werden aufgrund der Trennung durch die Große Süderbäke einerseits und dem Wesen der Nachnutzung andererseits nicht prognostiziert.

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

Die Überwachungsmaßnahmen zu den Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen (gemäß Anlage 1 Ziffer 2 c) BauGB) sind in Kap. 3.2 näher dargelegt, zusammen mit den Überwachungsmaßnahmen zu den erheblichen Umweltauswirkungen (gemäß Anlage 1 Ziffer 3 b) BauGB).

2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen

Durch folgende Maßnahmen wird im Rahmen der vorliegenden Planung zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen beigetragen:

- Der Standort ist erschlossen und bereits gewerblich genutzt, so dass keine Freifläche in Anspruch genommen wird.

Darüber hinaus sind weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen möglich und anzustreben, die jedoch auf Ebene der vorliegenden Planung nicht geregelt werden. Hierzu zählen nach gegenwärtigem Stand insbesondere folgende Maßnahmen:

- Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist der Gebäudeabriss außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse vollzogen werden (d.h. Mitte November bis Mitte März).
- Gehölzbeseitigungen sind nur vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar durchzuführen.
- Sollte der Gebäudeabriss oder die Gehölzbeseitigung während der Vogelbrutzeit bzw. Aktivitätszeit der Fledermäuse stattfinden, ist zeitnah vorher durch eine fachkundige Person zu überprüfen, ob aktuell genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Tiere vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollen die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Aufnahme der Baumaßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden. Analog soll auch bei Wiederaufnahme des Baubetriebes nach längerer Unterbrechung vorgegangen werden.
- Vorhandene Gewässer samt Uferbereiche sollen während der Bauphase durch Auszäunung vor Beeinträchtigungen geschützt werden.
- Der bei Durchführung der Planung anfallende Mutterboden-Aushub soll in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden.

- Sollten sich bei den erforderlichen Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, wird unverzüglich die zuständige Untere Boden-schutzbehörde benachrichtigt.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde auftreten, werden diese entsprechend den gesetzlichen Vorgaben unverzüglich der zuständigen Behörde gemeldet.
- Durch ordnungsgemäßen und sorgsamem Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc. sollen Verunreinigungen von Boden und Wasser vermieden werden.

2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen

Wie in Kap. 2.2.1 – 2.2.5 ausgeführt, entstehen bei Realisierung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild im Sinne der Eingriffsregelung. Die unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen betreffen die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs entsprechend den Festsetzungen des parallel aufgestellten Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15

Nachfolgend wird eine Quantifizierung des Ausgleichsbedarfs (Eingriffsbilanzierung) nach dem Bewertungsmodell der Arbeitshilfe des Niedersächsischen Städtetages¹⁵ vorgenommen. Die Geltungsbereiche der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung und des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 sind deckungsgleich.

Zur rechnerischen Bewertung werden Bestand und Planung gegenübergestellt. Den Biotoptypen werden Wertfaktoren (WF) zugeordnet, wobei WF 0 den niedrigsten Wert darstellt und WF 5 den höchsten. Durch Multiplikation der Wertstufe mit der jeweiligen Flächengröße ergibt sich der Flächenwert in Werteinheiten (WE), der zu Gesamtwertigkeit des Änderungsbereiches im gegenwärtigen Zustand bzw. im Planzustand addiert wird. Aus der Differenz dieser beiden Wertigkeiten ergibt sich der verbleibende Kompensationsbedarf.

• Bestand Geltungsbereich B-Plan

Biotoptyp	Fläche (m²)	Wertstufe	Flächenwert
Baumgruppe des Siedlungsbereichs (HEB)	461	3	1.383
Sonstiges feuchtes Extensivgrünland (GEF)	756	3	2.268
Intensivgrünland (GI)	593	2	1.186
Gewerbegebiet (OGG)	9.200	0	0
Hauptstraße und Nebenanlagen (OVS)	4.316	nicht eingriffsrelevant	
Summe Geltungsbereich B-Plan	15.326		4.837

¹⁵ Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung

• **Planung Geltungsbereich B-Plan**

		Fläche (m²)	Wertstufe	Flächenwert
Sonstiges Sondergebiet		6.131		
versiegelbar	90 %	5.518	0	-
unversiegelt (z.B. Scherrasen)	10 %	613	1	613
Private Grünfläche (Deich)		2.296	1	2.296
Private Grünfläche (RRB)		537	1	537
Verkehrsfläche Deichverteidigungsweg		2.018		
versiegelt im Bereich der betrieblichen				
Umfahrt gemäß Lageplan Bauantrag		900	0	-
unversiegelt (z.B. Scherrasen)		1.118	1	1.118
Verkehrsfläche (Hauptstraße)		4.316	nicht eingriffsrelevant	
Summe Geltungsbereich B-Plan		15.326		4.564

Wie die Gegenüberstellung zeigt, bewirkt die Umsetzung der Planung im Geltungsbereich des B-Plans ein Defizit von 273 Werteinheiten.

Das Kompensationsdefizit wird auf dem gemeindeeigenen Flurstück 87, Flur 34, Gemarkung Apen ausgeglichen, und umfasst die Entwicklung von Feuchtgehölzen bzw. Biotoptypen der Moordegenerationsstadien auf aktuell intensiv genutztem Grünland.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Planung dient der Neuordnung eines bestehenden Gewerbestandortes. Es stehen derzeit keine wesentlichen Flächenpotenziale sowie andere geeigneten Flächen für die Gewerbenutzung im planungsrechtlichen Innenbereich der Gemeinde Apen zur Verfügung. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass der Markt an diesem Standort in verkehrsgünstiger Lage eine sinnvolle Ergänzung der Versorgungsstrukturen im Gemeindegebiet darstellt, um die vorhandenen und derzeit in der Entwicklung befindlichen Baugebiete zu versorgen.

2.5 Schwere Unfälle und Katastrophen

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

Der Änderungsbereich grenzt an die Große Süderbäke und die Große Norderbäke und ist vor Überschwemmung durch einen Deich gesichert. Darüber hinaus liegen im Änderungsbereich keine Besonderheiten vor und auch das Vorhaben lässt keine besondere Anfälligkeit gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen erwarten.

Auch liegen keine besonderen Gefährdungen der Umwelt vor, da keine umweltgefährdenden Stoffe gelagert oder verarbeitet werden.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Bei der Durchführung der Umweltprüfung kamen folgende Verfahren zur Anwendung:

- Biotoptypen-Erfassung nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen

- Auswertung folgender Fachgutachten:
 - o Lärmgutachten
 - o Geruchsprognose
 - o Gutachten zur Entwässerung
- Auswertung folgender allgemein verfügbarer Quellen:
 - o NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie
 - o Umweltkartenserver des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz
 - o Landschaftsrahmenplan Landkreis Ammerland
 - o Denkmaltlas Niedersachsen
- Eingriffsbilanzierung nach dem Bewertungsmodell des Niedersächsischen Städtetages

Relevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht.¹⁶ Es liegen keine systematischen Fauna-Erfassungen vor, aber aufgrund der Lage und Ausstattung des Änderungsbereiches kann eine Beurteilung anhand der Biotoptypen als hinreichend eingestuft werden.

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

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

Im Folgenden sind sowohl die Überwachungsmaßnahmen zu den Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen (gemäß Anlage 1 Ziffer 2 c) BauGB) als auch die Überwachungsmaßnahmen zu den erheblichen Umweltauswirkungen (gemäß Anlage 1 Ziffer 3 b) BauGB) dargelegt.

Zur Überwachung der Auswirkungen der vorliegenden Planung sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Die Gemeinde wird 3 – 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung des Plangebietes durchführen oder veranlassen und dies dokumentieren. So können eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.
- Die Gemeinde wird 3 – 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung der Ausgleichsflächen durch einen Fachgutachter veranlassen und dies dokumentieren. So kann überprüft werden, ob die prognostizierte Entwicklung eingetreten ist bzw. eingesetzt hat und ob ggf. weitere Maßnahmen zum Erreichen des Zielzustandes erforderlich sind.

¹⁶ Hinweis zum Umweltschadensrecht: Auf Grundlage der aktuell vorliegenden Kenntnisse sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG abschließend prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

- Die Gemeinde wird Hinweisen von den Fachbehörden und aus der Bevölkerung über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen der Planung nachgehen und dies dokumentieren.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Apen führt die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes 2017 durch, um eine gewerbliche Fläche und Verkehrsfläche mit einer Größe von ca. 1,5 ha am westlichen Rand des Ortskerns der Gemeinde Apen für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens nutzbar zu machen. Hierzu werden Sonderbaufläche und Straßenverkehrsfläche dargestellt.

Der Änderungsbereich umfasst überwiegend gewerbliche Nutzungen mit Gebäudebestand, Stellplätzen, Lagerflächen sowie Straßenfläche der Hauptstraße L 821. Geringe Flächenanteile sind unversiegelt: Baumgruppen, Extensivgrünland und die Deiche der angrenzenden Fließgewässer.

Im Bereich der Gehölze und Gebäude bestehen Lebensräume für Brutvogelarten und Fledermäuse. Für Amphibien besteht im Änderungsbereich nur ein geringes Potenzial geeigneter Lebensräume. Der Änderungsbereich liegt im Bereich von Erdniedermoor, es ist jedoch von einer weitgehenden Überformung des Bodens auszugehen. Besonders schutzwürdige Böden bestehen nicht. Altlasten sind nicht verzeichnet. Als Oberflächengewässer sind die südlich verlaufende Große Süderbäke und die westlich verlaufende Große Norderbäke zu nennen, welche südwestlich des Änderungsbereiches zum Aper Tief zusammenfließen.

Das Landschaftsbild des Änderungsbereiches ist durch den Siedlungsbereich mit überlagernder Beeinträchtigung Gewerbe/ Industrie gekennzeichnet. Südlich grenzt mit dem Naturschutzgebiet Aper Tief ein Bereich von hoher Bedeutung für das Landschaftsbild an. Wohnnutzungen und Arbeitsstätten bestehen in unmittelbarer Umgebung des Änderungsbereiches. Erholungsnutzung besteht weder innerhalb des Änderungsbereiches noch in der näheren Umgebung. Das ehemalige Festungsgelände Apen mit Graben liegt ca. 50 m nordöstlich des Änderungsbereiches. Westlich, in ca. 160 m Entfernung, ist ein archäologischer Einzelfund bekannt. Als sonstige Sachgüter sind die Gebäude, Nebenanlagen und sonstige Infrastruktur der ehemaligen gewerblichen Nutzung relevant.

Durch die Umsetzung der Planung werden in geringem Umfang unversiegelte Flächen neu versiegelt und Gehölze gerodet. Daher kommt es zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, die auf nachgelagerter Planungsebene im Sinne der Eingriffsregelung vermieden bzw. kompensiert werden.

Im Hinblick auf den Artenschutz sind aktuell keine artenschutzrechtlichen Konflikte ersichtlich, die der Umsetzung der Planung dauerhaft entgegenstehen würden. Auf Umsetzungsebene werden voraussichtlich Maßnahmen wie bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen oder / und eine Vorab-Kontrolle der Gehölze und der Gebäude erforderlich.

Im Änderungsbereich bestehen keine nationalen Schutzgebiete und -objekte. Das Naturschutzgebiet Aper Tief befindet sich in knapp 50 m Entfernung südlich des Änderungsbereiches, räumlich getrennt durch die Große Süderbäke.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet Godensholter Tief liegt in einer Entfernung von ca. 4,7 km. Auf Grund der Entfernung, dem Wesen der voraussichtlichen Planung und der Biotopausstattung des Änderungsbereiches wird von einer Verträglichkeit der Planung mit den Schutz- und Erhaltungszielen der Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) ausgegangen.

3.4 Referenzliste der herangezogenen Quellen

- Drachenfels, O. v. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4, Stand März 2021
- Landkreis Ammerland (2021): Landschaftsrahmenplan Landkreis Ammerland 2021
- NIBIS® Kartenserver (2023): Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover
 - o Bodenkarte von Niedersachsen 1:50.000 (BK50)
 - o Suchräume für schutzwürdige Böden
 - o Altlasten
 - o Grundwasserneubildung nach Methode mGrowa 1:200.000
 - o Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung 1:200.000
- Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung
- Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege (2023): Denkmalatlas Niedersachsen <https://denkmalatlas.niedersachsen.de/viewer/>

Anhang zum Umweltbericht

Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase gemäß BauGB, Anlage 1, Nr. 2.b) Ziffer aa) bis hh) u. a. infolge		
aa)	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten:	Neuordnung eines bestehenden Gewerbegebietes, Abriss und Errichtung gewerblicher Bauten
bb)	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist:	Der Änderungsbereich umfasst ca. 1,5 ha, wovon der Großteil bereits gewerblich bzw. als Straßenverkehrsfläche genutzt wird. Nach Umsetzung des Vorhabens ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt, welche extern ausgeglichen werden.
cc)	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen:	Baubedingt sind Lärm, Staub und Erschütterungen in der Bauphase zu erwarten. Über die Bauphase hinaus sind aber keine Emissionen anzunehmen, da keine besonders lärmintensiven Nutzungen stattfinden.
dd)	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung:	Angaben über Art und Menge von Abfällen liegen nicht vor, sind aber aufgrund der geplanten Nutzungen nicht im besonderen Maße zu erwarten. Die anfallenden Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt und abgeführt. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht ersichtlich.
ee)	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen):	Vorhabenbedingt sind mit der Erweiterung gewerblicher Nutzung keine besonderen Risiken zu erwarten, da keine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen besteht.
ff)	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarten Plangebietes unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:	Der Änderungsbereich grenzt an ein bestehendes Gewerbegebiet mit Wohnnutzung an; nördlich, östlich und südlich schließen landwirtschaftliche Flächen an. Kumulierungseffekte benachbarter Änderungsbereiche sind standortbedingt nicht abzuleiten und auch Gebiete besonderer Umweltrelevanz sind nicht ausgeprägt.
gg)	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels:	Es werden keine erheblichen Auswirkungen auf das Klima prognostiziert und keine besondere Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels festgestellt.
hh)	Eingesetzte Techniken und Stoffe:	Während der Betriebsphase eingesetzte Techniken und Stoffe, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führen, sind nicht bekannt.

Nachfolgend ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben insbesondere zu erheblichen Umweltauswirkungen sind den jeweiligen Kapiteln des Umweltberichtes näher erläutert.

Die Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen, welche für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung in die Umweltprüfung eingestellt wurden, sind in Kap. 2.2 des Umweltberichtes dargestellt.

Vorab werden einige Erläuterungen zu der nachfolgenden tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen aufgeführt.

Erläuterungen zur tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen	
die Beurteilung der Umweltauswirkungen wird wie folgt vorgenommen	
o	keine bedeutsamen Umweltauswirkungen ersichtlich/ zu erwarten
x	Umweltauswirkungen zu erwarten, aber unerheblich
X	Umweltauswirkungen von einiger Relevanz zu erwarten, nähere Erläuterungen in Kap. 2.2 ff. des Umweltberichtes
kurzfristig	vorliegend definiert als < 3 Jahre andauernd/ innerhalb von 3 Jahren nach Umsetzung der geplanten Vorhaben einsetzend
mittelfristig	vorliegend definiert als 3 – 15 Jahre, generell überschaubare Perspektive der Bauleitplanung
langfristig	vorliegend definiert als 15 Jahre, danach ggf. bauleitplanerische Überprüfung, Anpassung

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) a) Auswirkungen auf ...	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ	
Tiere	x	x	o	o	o	x	x	x	x	x	o	x	Unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen keine erhebliche Beeinträchtigung.
Pflanzen	x	o	o	o	o	x	x	x	x	x	o	x	Erhebliche Beeinträchtigung durch Versiegelung, Gehölzfällung.
Fläche	x	o	o	o	o	x	x	x	x	o	x	x	Keine erheblichen nachteilige Auswirkungen aufgrund der starken Vorbelastung.
Boden	x	o	o	o	o	x	x	x	x	x	x	x	Keine erheblichen nachteilige Auswirkungen aufgrund der starken Vorbelastung.
Wasser	x	x	o	o	o	x	x	x	x	x	o	x	s. Oberflächenentwässerungskonzept
Luft	x	x	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	Die Emission verkehrsbürtiger Luftschadstoffe wird sich durch die Änderung der gewerblichen Nutzung nicht erheblich auswirken.
Klima	x	x	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	Keine erhebliche Beeinträchtigung.
Wirkungsgefüge	x	x	o	o	o	x	x	x	x	x	o	x	Durch Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter wird das Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern verändert, jedoch nicht in einem Maße, das den Eingriff auf die einzelnen Schutzgüter übertrifft.
Landschaft	x	x	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	Es ist von lokal begrenzten Änderungen im Landschaftsbild auszugehen, die jedoch aufgrund der Kleinräumigkeit und fehlender Sichtbeziehungen als nicht erheblich eingestuft werden.
biologische Vielfalt					o								Die biologische Vielfalt wird im Plangebiet aufgrund der intensiven Nutzung und der Lage als gering eingestuft.
b) Ziel u. Zweck der Natura 2000-Gebiete					o								Das nächstgelegene FFH-Gebiet Godensholter Tief liegt in einer Entfernung von ca. 4,7 km. Auf Grund der Entfernung, dem Wesen der Planung und der Biotopausstattung des Plangebietes wird von einer Verträglichkeit der Planung ausgegangen.
c) umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch, Gesundheit, Bevölkerung					o								Konflikten bezüglich Geräuschimmissionen werden gutachterlich untersucht.

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase											
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ	
d) umweltbezogene Auswirkungen auf ...												
Kulturgüter					o							Keine Betroffenheit.
sonstige Sachgüter					o							Neuordnung gewerblich genutzter Fläche.
e) Vermeidung von Emissionen					o							Erschließung vorhanden
sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern					o							Während der Bau- und Betriebsphase anfallende Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt.
f) Nutzung erneuerbarer Energien					o							Hinweise liegen nicht vor.
sparsame und effiziente Nutzung von Energie					o							Bei Umsetzung der Planung sind die Vorgaben der Energieeinsparverordnung anzuwenden.
g) Darstellungen von Landschaftsplänen					o							Gemäß Landschaftsrahmenplan, Karte 5.1 Zielkonzept, liegt das Plangebiet randlich im Siedlungszusammenhang von Apen (ohne Zielzuordnung). Für die südlich und westlich angrenzenden Fließgewässer ist das Ziel der Verbesserung beeinträchtigter Teilbereiche von Gebieten mit überwiegend sehr hoher Bedeutung für Arten und Biotope definiert.
sonstigen Plänen (Wasser-, Abfall-, Immissions-schutzrecht u.a.)					o							Es sind keine sonstigen Pläne bekannt.
h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen EU-festgelegte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden					o							Keine Betroffenheit derartiger Gebiete.
i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Buchstaben a bis d)					o							Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.