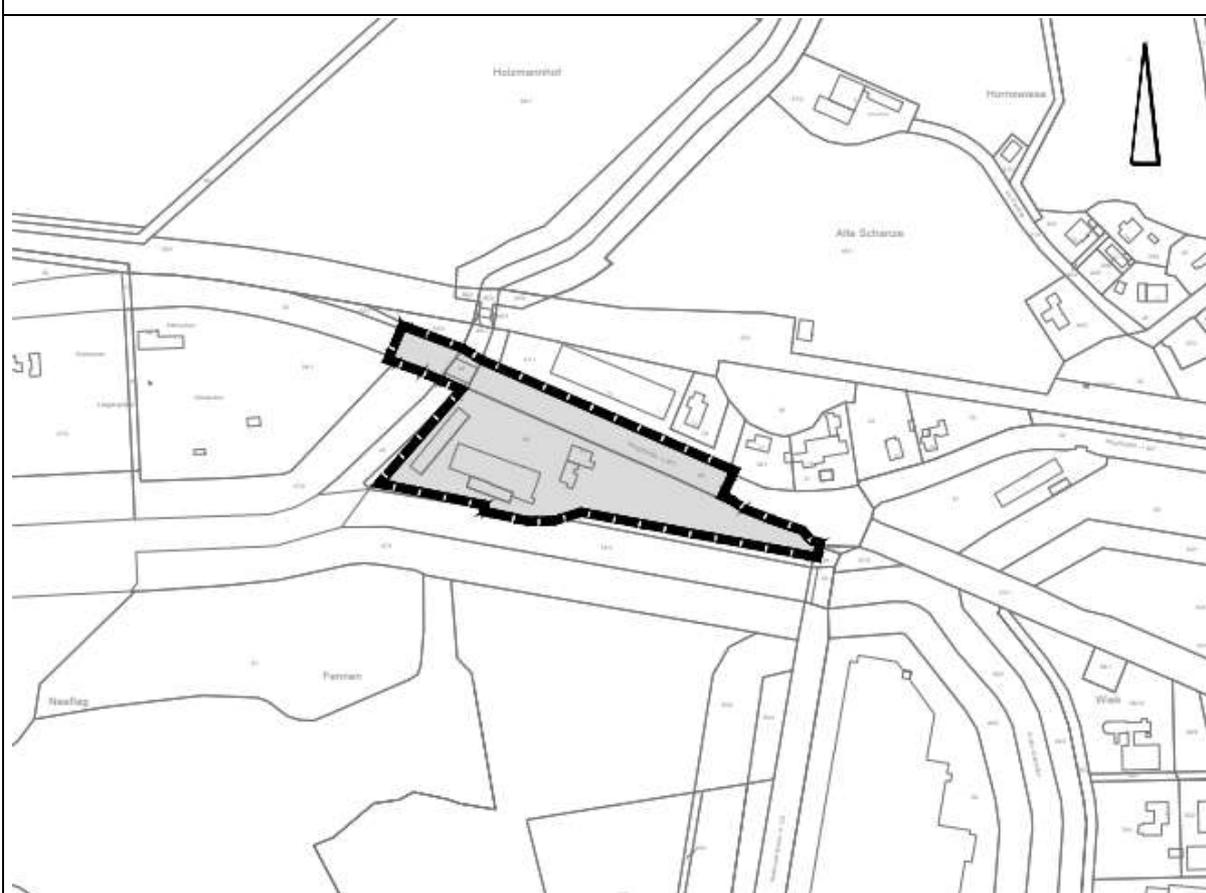


Gemeinde Apen

Landkreis Ammerland

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 15

„Apen, Raiffeisen-Markt Apen“



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.....	2
2.3 Einzelhandelskonzept	4
3 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung	4
4 Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung	6
4.1 Belange der Raumordnung.....	9
4.2 Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel.....	12
4.3 Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	12
4.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.....	12
4.5 Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	15
4.6 Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes.....	15
4.7 Belange des Orts- und Landschaftsbildes	16
4.8 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz	16
4.9 Belange der Wirtschaft	17
4.10 Belange der Landwirtschaft	17
4.11 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung.....	17
4.12 Oberflächenentwässerung	18
4.13 Belange des Verkehrs.....	19
4.14 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge	22
4.15 Belange der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen.....	24
4.16 Belange des Bodenschutzes	25
4.17 Kampfmittel	25
4.18 Altlasten	25

5	Darlegung der Ergebnisse dereteiligungsverfahren	25
5.1	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB.	25
5.2	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB	25
5.3	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.....	25
5.4	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....	28
6	Inhalte der Planung.....	28
6.1	Art der baulichen Nutzung	32
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	32
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	33
6.4	Straßenverkehrsfläche	33
6.5	Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen	33
6.6	Private Grünflächen	33
6.7	Maßnahmen zum Hochwasserschutz.....	33
6.8	Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm	34
7	Ergänzende Angaben	34
7.1	Städtebauliche Übersichtsdaten	34
7.2	Daten zum Verfahrensablauf	35
Teil II: Umweltbericht		36
1	Einleitung	36
1.1	Inhalte und Ziele des Bauleitplanes	36
1.2	Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung.....	36
1.3	Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP)	40
1.3.1	Relevante Arten, Situation im Plangebiet.....	41
1.3.2	Prüfung der Verbotstatbestände	41
2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	42
2.1	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario)	43
2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	43
2.1.2	Fläche und Boden	44
2.1.3	Wasser	45
2.1.4	Klima und Luft	45
2.1.5	Landschaft	46
2.1.6	Mensch	46
2.1.7	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	46

2.1.8	Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern.....	47
2.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	47
2.2.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	48
2.2.2	Auswirkungen auf Fläche und Boden.....	48
2.2.3	Auswirkungen auf das Wasser	48
2.2.4	Auswirkungen auf Klima und Luft	48
2.2.5	Auswirkungen auf die Landschaft.....	48
2.2.6	Auswirkungen auf den Menschen.....	49
2.2.7	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	49
2.2.8	Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern	49
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen	50
2.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen.....	50
2.3.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen	51
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	52
2.5	Schwere Unfälle und Katastrophen	53
3	Zusätzliche Angaben	54
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten	54
3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung	54
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	55
3.4	Referenzliste der herangezogenen Quellen	56
	Anhang zum Umweltbericht.....	57

Anlagen

Vorhaben- und Erschließungsplan

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 stellt den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 auf, um den geplanten Neubau eines Raiffeisen-Marktes am westlichen Rand des Ortskerns der Gemeinde Apen planungsrechtlich zu ermöglichen. Hintergrund ist die geplante Aufgabe des bisherigen Standortes im Ortsteil Hengstforde.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 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) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der derzeit geltenden Fassung.

1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet umfasst etwa 1,5 ha und befindet sich westlich des Ortskerns von Apen. Das Vorhabengebiet 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 L 821 (Hauptstraße) das Vorhabengebiet, im Osten die Kreisstraße K120 (Aperberger Straße). Ein Teilabschnitt der Hauptstraße wurde in den Geltungsbereich einbezogen. Die genaue Lage des Plangebiets kann der Planzeichnung sowie dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt entnommen werden.

1.4 Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung

Das Plangebiet ist derzeit gewerblich geprägt und durch die Schutzdeiche der umliegenden Großen Süderbäke und der Großen Norderbäke eingefasst. Die Erschließung erfolgt derzeit durch eine Zufahrt von der L 821 (Hauptstraße, im weiteren Verlauf Ammerlandstraße).

Die Umgebung des vorliegenden Plangebietes ist durch eine folgende Nutzungsstruktur gekennzeichnet.

- 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.

Im Einzelnen grenzen folgende Nutzungen an:

Nördlich der Hauptstraße, gegenüberliegend des Plangebietes und im weiteren nordöstlichen Verlauf befinden sich gewerbliche Nutzungen (Autohäuser) und Mischnutzungen (Wohnen,

Jugendhaus, Friseur). Westlich der Großen Norderbäke befindet sich die Kläranlage Hengstforde. Östlich des Plangebietes liegen Brachflächen am ehemaligen Hafenbecken.

Der nordöstlich der Bahntrasse gelegene Siedlungszusammenhang von Apen besteht vorrangig aus einer Mischnutzung sowie mehreren Wohngebieten am nördlichen und östlichen Rand. Die Mischnutzung besteht aus Handel- und Dienstleistung, Gastronomie, Kultur- und Freizeiteinrichtungen sowie Wohnen. Teile des Kerngebietes gehören zum zentralen Versorgungsbe- reich der Gemeinde Apen, der sich auf den Bereich in der unmittelbaren Umgebung des Rat- hauses mit Gemeindeverwaltung beschränkt. Der südlich der Ammerlandstraße gelegene Teil von Apen ist vorwiegend gewerblich geprägt. Neben Gewerbebetrieben ist dieser Abschnitt auch durch großflächige Einzelhandelsnutzung geprägt. Hier befinden sich unter anderem ein Möbelmarkt und ein Einzelhandel für Gartenausstattung.

2 Kommunale Planungsgrundlagen

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Apen (2017) stellt, basierend auf der bisherigen Nut- zung für das Plangebiet eine gewerbliche Baufläche dar. Auch nördlich gegenüber dem Pla- gebiet wird eine gewerbliche Baufläche dargestellt. Mit der 14. Änderung des Flächennut- zungsplans wurde die östlich des Plangebietes gelegene gewerbliche in eine gemischte Bau- fläche umgewandelt. Nördlich der Bahntrasse erstrecken sich weitläufige Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“. Darin befindet sich eine Sonderbaufläche mit den Zweckbe- stimmungen „Schießsportanlage“ und „Sportstätte“. Im Ortskern, östlich des Plangebiets, ist vorwiegend gemischte Baufläche dargestellt.

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

Das geplante Vorhaben sieht einen großflächigen Einzelhandel vor. Um den Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu einwickeln, bedarf es einer Ände- rung der Darstellung im Flächennutzungsplan der Gemeinde Apen. Daher wird der Flächen- nutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert, um eine Sonderbauflä- che für den großflächigen Einzelhandel darzustellen.

2.2 Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan, sodass die Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die bauliche Entwicklung der Flä- che erforderlich ist.

Nördlich der Bahnstrecke, nordwestlich von Plangebiet gelegen, gilt in Teilbereichen noch der Bebauungsplan Nr. 5 mit der Ausweisung von Dorfgebieten. Nordöstlich der Bahnlinie schließt entlang der Ortsdurchfahrt der Bebauungsplan Nr. 109 an, der Teile des Ursprungsplanes Nr. 5 überplant. Er setzt Misch- und Kerngebiete fest, sowie ein allgemeines Wohngebiet, einen Parkplatz, Flächen für den Gemeinbedarf und eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbe- stimmung „Friedhof“. In den Mischgebieten gilt eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Ge- schossflächenzahl von 0,8 sowie die abweichende Bauweise. Es sind 2 Vollgeschosse zulässig. Für die Kerngebiete sind eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 1,6 festgesetzt. Es gilt ebenfalls die abweichende Bauweise und es sind 2 Vollgeschosse zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet ist eine zweigeschossige offene Bauweise festgesetzt, sowie eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8.



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 109

Südöstlich des Plangebietes gilt der Bebauungsplan Nr. 14, der ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Verbrauchermärkte mit zwei zulässigen Vollgeschossen und einer GFZ von 1,6 festsetzt.

Nordwestlich der Bahnanlage gilt der Bebauungsplan Nr. 47, der ein Mischgebiet mit ein bis zwei Vollgeschossen in einer offenen Bauweise, einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschossflächenzahl von 0,5 bis 0,8 festsetzt. Des Weiteren werden eine private Grünfläche und eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz, die den sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dienen, festgesetzt. In der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 wurde die überbaubare Fläche vergrößert.

Östlich des Plangebietes gilt der Bebauungsplan Nr. 79, der Mischgebiete, Gewerbegebiete, eingeschränkte Gewerbegebiete und sonstige Sondergebiete festsetzt. In den Mischgebieten sind eine Grundflächenzahl von 0,4 bis 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 bis 1,2 festgesetzt. Es sind zwei Vollgeschosse in einer offenen bzw. einer abweichenden Bauweise zulässig. Zudem gilt eine Gebäudehöhe von 10,0 m. In den Gewerbegebieten gilt eine Grundflächenzahl von 0,8 in einer abweichenden Bauweise. Zudem ist eine Gebäudehöhe von 10,0 m bis 16,0 m festgesetzt. In den eingeschränkten Gewerbegebieten gelten eine Grundflächenzahl und eine Geschossflächenzahl von 1,6 in einer abweichenden Bauweise. Eine einheitliche Gebäudehöhe von 10,0 m ist festgesetzt. Des Weiteren sind sonstige Sondergebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,8 in einer abweichenden Bauweise festgesetzt. Zudem gilt in den sonstigen Sondergebieten eine Gebäudehöhe von 12,0 m bis 16,0 m. Mit der 1. Bis 4. Änderung wurden in kleinem Umfang Baugrenzen und das Wegenetz angepasst.

Der Vorhabenbezogene Baubauungsplan Nr. 14 „Apen, Gelände am Hafenbecken“ setzt ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4, 2 Vollgeschossen und einer abweichenden Bauweise fest. Die Firsthöhe ist auf max. 11 m beschränkt. Als Vorhaben ist eine Wohnanlage mit gewerblichen Einheiten im Erdgeschoss festgelegt.

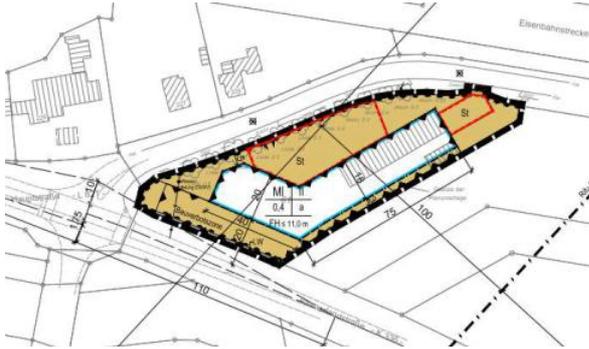


Abbildung 2: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 14 (2021)

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.

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 mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15 „Apen, Raiffeisen-Markt Apen“ für eine derzeit gewerblich genutzte Fläche mit einer Größe von ca. 1,1 ha am westlichen Rand des Ortskerns der Gemeinde Apen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsmarktes zu schaffen.

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

² GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Apen (27.02.2023 und 06.04.2023)

Der bisherige Standort in Hengstforde soll aufgegeben und durch einen neuen Markt im Anschluss an das Ortszentrum Apen ersetzt werden. Die Gemeinde Apen begrüßt das Vorhaben, um den derzeit intensiv gewerblich genutzten Standort am westlichen Ortseingang aufzuwerten.

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 geplante Vorhaben umfasst die Errichtung eines Raiffeisen-Marktes mit einer Marktfläche von insgesamt 1.700 m² sowie dazugehörige Nebenräume, Lager und Anlieferung. Des Weiteren werden im westlichen Teil des Plangebietes die notwendigen Einstellplätze für PKW nachgewiesen. Das Sortiment ist überwiegend nicht zentrenrelevant und gliedert sich wie folgt:

Innenverkaufsfläche	1.310 m ²
Außenverkaufsfläche	390 m ²
	1.700 m²

Die Außenverkaufsflächen werden schwerpunktmäßig für das Sortiment Garten genutzt.

Die Erschließung erfolgt durch Zu- und Abfahrten von der Hauptstraße L 821. Die westliche Zufahrt wird als Ein- und Ausfahrt für die Kunden und den Zulieferverkehr genutzt und liegt in etwa im Bereich der derzeit vorhandenen Zufahrt. Da hier die Hauptanbindung des Vorhabens erfolgt, wird in Abstimmung mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr ein Aufstellbereich als verkehrslenkende Maßnahme vorgesehen. Die östliche Zufahrt dient der Abfahrt des Zulieferverkehrs. Kundenverkehr erfolgt hier nicht.

Da es sich hier um eine sogenannte freie Strecke außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt handelt, gilt eine Bauverbotszone. Diese 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. Der Deichverteidigungsweg wird nur in den Abschnitten befestigt, die für den betrieblichen Verkehr des Marktes genutzt werden.

Zur Sicherung der schadlosen Oberflächenentwässerung wird ein Regenrückhaltebecken im westlichen Abschnitt des Vorhabengrundstücks, zwischen Deichverteidigungsweg und Parkplatz, vorgesehen.

Das Plangebiet ist bisher als Außenbereichsgrundstück nach § 35 BauGB einzustufen, sodass eine bauliche Entwicklung nur mit Aufstellung eines Bebauungsplanes möglich ist. Auf Antrag des Vorhabenträgers hat die Gemeinde Apen gemäß § 12 Abs. 2, Satz 1, BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden. 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.

Nach Prüfung des Antrags sowie der städtebaulichen Erfordernis stellt die Gemeinde Apen zur planrechtlichen Absicherung des Vorhabens daher den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 „Apen, Raiffeisen-Markt Apen“ auf.

Mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann die städtebauliche Entwicklung auf das konkrete Vorhaben festgeschrieben werden. Er eignet sich daher als Planungsinstrument für die vorliegende Planung, da insbesondere die Erfüllung der deichschutzrechtlichen Anforderungen und der Erschließung vorhabenbezogen gewährleistet werden kann. Durch den Vorhaben-Durchführungsvertrag bietet der vorhabenbezogene Bebauungsplan die Möglichkeit, Maßnahmen und Regelungen, die speziell auf das Vorhaben zugeschnitten sind, differenziert festzuschreiben.

Der Vorhabenträger wird aufgrund des Durchführungsvertrages die Verpflichtung übernehmen, auf der Grundlage des von ihm vorgelegten und mit der Gemeinde abgestimmten und in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommenen Konzeptes das Vorhaben auf eigene Kosten in einer bestimmten Frist zu verwirklichen. Ferner übernimmt der Vorhabenträger die Erschließungs- und Planungskosten.

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 beigefügt.

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 ein Sondergebiet mit großflächigem Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortiment festgesetzt, 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	

Betroffenheit	Keine Betroffenheit, weil ...
	Es wird ein Sondergebiet mit großflächigem Einzelhandel festgesetzt, 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 werden für das Sondergebiet keine Regelungen zur Schaffung von Anlagen für kirchliche Zwecke oder vergleichbaren Einrichtungen getroffen, da mit dem Vorhaben ein großflächiger Handelsbetrieb ermöglicht werden soll.
§ 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	
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 4.11	
f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,	
siehe Kapitel 4.3, 4.11	
g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechts,	
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,	

Betroffenheit	Keine Betroffenheit, weil ...
Wechselwirkungen werden bei den Ausführungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt.	
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	
	Laut NIBIS Kartenserver (Stand: 05.12.2022) gibt es im Plangebiet 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 0	
§ 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 Hochwasserversorgung, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden	

Betroffenheit	Keine Betroffenheit, weil ...
siehe Kapitel 4.14	
§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB: die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung	
	Es werden für das Sondergebiet keine Regelungen zur Schaffung von Anlagen zur Unterbringung, Betreuung oder Beratung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden oder vergleichbaren Einrichtungen getroffen, da mit dem Vorhaben ein großflächiger Handelsbetrieb ermöglicht werden soll.
§ 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	

Weitere Belange sind nicht betroffen.

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 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).*

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

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 Beeinträchtigungsverbot 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.

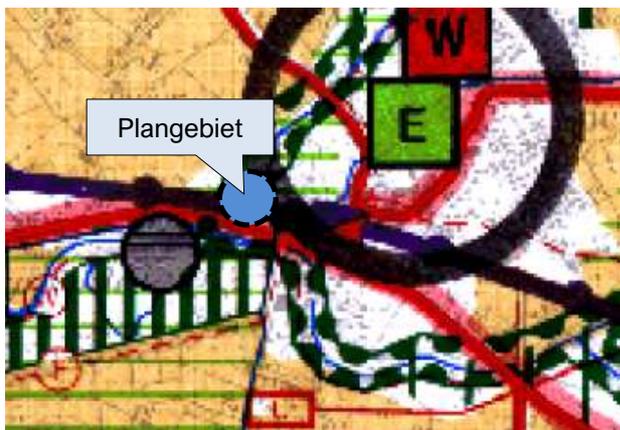


Abbildung 3: Ausschnitt Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreis Ammerland (1996)

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 Umnutzung der 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 Fläche, um eine Aufwertung des westlichen Ortseingangs zu erzielen. Daher entspricht die 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

Es ist zu prüfen, ob die Schutzansprüche in der Nachbarschaft eingehalten werden, das wären in diesem Fall das Mischgebiet im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 14 und die Mischnutzungen nordöstlich des Raiffeisengeländes. Gegenüber Gewerbelärm gelten dort Orientierungswerte von 60/45 dB(A) tags/nachts.

Es erfolgt 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. In der Untersuchung wurde der anlagenbezogene Verkehr im öffentlichen Verkehrsraum, der Kundenparkplatz, die Anlieferung, die technischen Geräte und die Einkaufswagensammelstation geprüft. Es ist eine maximale Öffnungszeit von 8.00 bis 20.00 Uhr vorgesehen, sodass keine Nutzung in der Nachtzeit erfolgt. Die vorliegende schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm im Tageszeitraum um mehr als 6 dB unterschritten werden. Somit liefert der untersuchte Betrieb im Sinne der TA Lärm hier keinen relevanten Beitrag zur Gesamtlärsituation. Im Nachtzeitraum werden die Immissionsrichtwerte aufgrund des ausschließlichen Betriebes der Wärmepumpe sehr deutlich um mehr als 48 dB(A) unterschritten. Die Immissionspunkte liegen außerhalb des Einwirkungsbereiches der untersuchten Anlage. 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 Verkehrslärsituation an bestehenden bzw. geplanten Wohnhäusern zu erwarten ist.

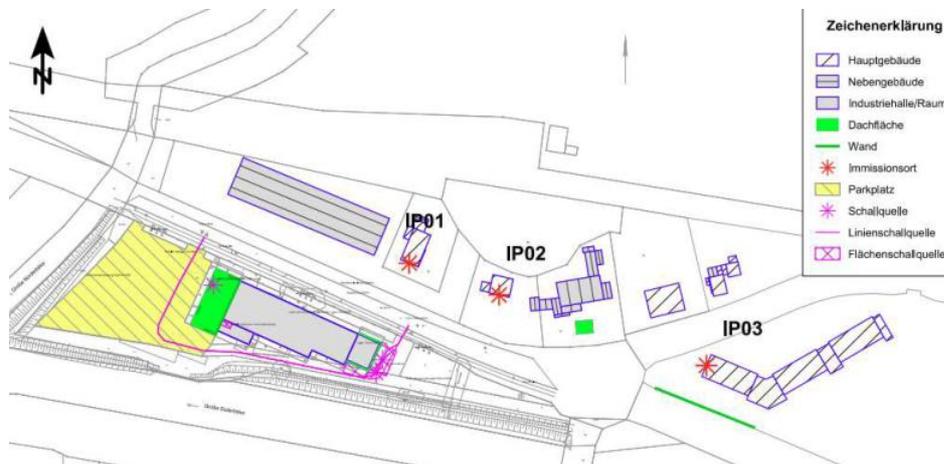


Abbildung 4: Gewerbelärmsituation

Verkehrslärmimmissionen

Das Plangebiet ist durch die vom Verkehr auf der Landesstraße L 821 (Hauptstraße) ausgehenden Emissionen belastet. Aus dem Plangebiet bestehen keine Ansprüche aufgrund der L 821 ausgehenden Emissionen gegenüber dem Straßenbaulastträger. Aufgrund der gewerb-

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

lichen Nutzung bestehen Schutzansprüche im Plangebiet lediglich für Büroräume. Diese werden auf der lärmabgewandten Seite angeordnet und durch den Baukörper abgeschirmt (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan), sodass relevante Auswirkungen durch Verkehrslärm nicht zu erwarten sind. Die planungsrechtliche Absicherung erfolgt durch eine textliche Festsetzung. Daher kann auf Untersuchungen zur Vorbelastung des Verkehrslärms verzichtet werden.

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, welche 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 Geruchemissionen auf das Plangebiet oder eine Einschränkung des Betriebs der Kläranlage sind nicht zu erwarten.

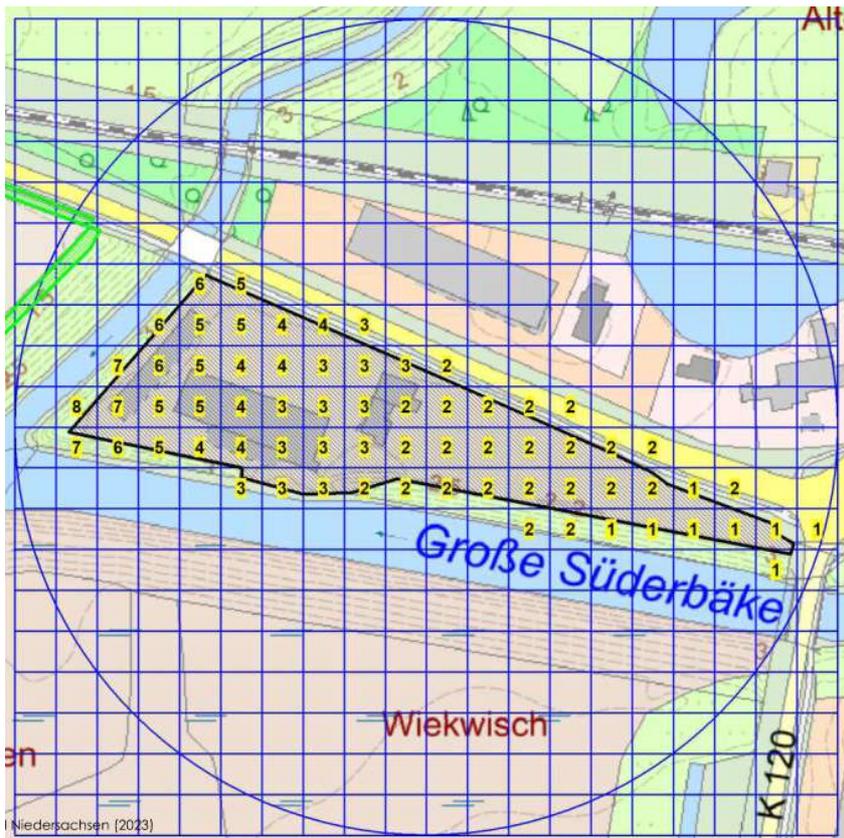


Abbildung 5: Geruchsstundenhäufigkeit, hervorgerufen durch die Kläranlage

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

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.

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.

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 Plangebiets gewerblich genutzt. Das Plangebiet 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.

Da es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt geht die Gemeinde Apen davon aus, dass nach Inkrafttreten eine zügige Umsetzung der Planungen erfolgt.

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 archäologisches Denkmal in das Denkmalverzeichnis unter der Objekt-ID 37266748 aufgenommen wurde. Aufgrund der dazwischen liegenden Hauptverkehrssachsen (Landesstraße, Bahnlinie) und der gewerblichen Nutzung im Norden werden durch den Raiffeisen-Markt keine Auswirkungen auf den Umgebungsschutz erwartet. Das Denkmal erstreckt sich auch auf eine Fläche südlich der Bahnlinie; die Entfernung zum Plangebiet ist lediglich ca. 50 m.

In einer Entfernung von ca. 50 m eher 80 m befindet sich östlich des Plangebiets der Hafen Apen aus dem 17. Jahrhundert, welcher als archäologisches Denkmal in das Denkmalverzeichnis unter der Objekt-ID 37268596 aufgenommen wurde. Das geplante Marktgebäude 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

Bisher hatte der westliche Ortseingang der Gemeinde Apen eine überwiegend 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 Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 14 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 einem hochwertig gestalteten Einzelhandelsmarkt unterstützt. Teilweise ungeordnete Flächen werden neu geordnet und werten das Ortsbild nachhaltig auf. Durch die zurückhaltende Architektur und niedrige Bauhöhe fügt sich das Bauvorhaben in das Orts- und Landschaftsbild ein.

4.8 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz

Gesetzlicher Biotopschutz / Schutzgebiete

Im Plangebiet bestehen keine nationalen Schutzgebiete und -objekte. Das Naturschutzgebiet Aper Tief befindet sich in knapp 50 m Entfernung südlich des Plangebietes, 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 Planung und der Biotopausstattung des Plangebietes wird von einer Verträglichkeit der Planung mit den Schutz- und Erhaltungszielen der Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) ausgegangen.

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet 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 Plangebiet nur ein geringes Potenzial geeigneter Lebensräume. Das Plangebiet 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 Plangebietes zum Aper Tief zusammenfließen.

Das Landschaftsbild des Plangebietes 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.

Eingriffsregelung

Insbesondere für potenziell vorkommende Brutvögel und Fledermäuse sind Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen. Mit Umsetzung der Planung sind dennoch unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes verbunden. Die Planung bereitet Neuversiegelung und Rodung von Gehölzen vor. Durch die Umsetzung der Planung entsteht ein geringes Kompensationsdefizit im Vergleich zum bestehenden Flächenwert.

Im Bereich der Zufahrten erfolgt eine Anpassung des bestehenden Radweges und des Straßenbegleitgrüns an die neue Fahrbahn. Die Ein- und Ausfahrt liegt im Bereich der bestehenden Zufahrt. Die östliche Ausfahrt für den Lieferverkehr wird mit einer Breite von 8 m neu angelegt. Im Zuge dessen wird hier der Rasenstreifen zwischen Fahrbahn und Radweg überplant. Durch die Neuordnung der bestehenden westlichen Zufahrt wird hier jedoch neuer Rasenstreifen im Bereich aktuell versiegelter Fläche von rd. 20 laufende Meter angelegt. Der Eingriff wird demnach durch Rückbau an anderer Stelle direkt ausgeglichen.

Das Kompensationsdefizit wird auf dem gemeindeeigenen Flurstück 87, Flur 34, Gemarkung Apen durchgeführt. Hinsichtlich der Kompensationsfläche und der Maßnahmen erfolgte eine Abstimmung mit der UNB. Das Flurstück umfasst gemäß ALKIS rd. 7.290 m². Der Kompensationswert der Fläche umfasst demnach 7.290 Werteinheiten. Hiervon werden 273 Werteinheiten durch die vorliegende Planung beansprucht. Die verbleibenden 7.017 Werteinheiten stehen für weitere Planungen der Gemeinde Apen zur Verfügung. Als Maßnahme ist die Entwicklung von Feuchtgehölzen bzw. Biotoptypen der Moordegenerationsstadien vorgesehen.

Artenschutz

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.

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 Plangebiets. 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 Plangebiets mit Strom und Gas erfolgt durch Netzerweiterungen örtlicher Versorgungsträger.

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser ist durch Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes der Gemeinde Apen herzustellen. Die entstehenden Grundstücke im Plangebiet können an das Trinkwasserversorgungsnetz des OOWV angeschlossen werden. Die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten und Grundstücksanschlüsse können nur auf der Grundlage der Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) des OOWV und unter Berücksich-

tigung des Begleitvertrages für die Gemeinde Apen durchgeführt werden. Die Mindestabstände zu Bauwerken und Fremdanlagen sowie die Anforderungen an Schutzstreifen das DVGW Arbeitsblatt W 400-1 sind zu beachten. Der durchschnittliche flächenspezifische Trinkwasserbedarf für Gewerbe im OOWV Verbandsgebiet liegt bei ca. $1500 \text{ m}^3/(\text{ha} \cdot \text{a})$. Es wird davon ausgegangen, dass dieser Wert im vorgesehenen Plangebiet nicht überschritten wird. Unter den genannten Voraussetzungen kann die vorgesehene Bebauung mit einem Vollgeschoss entsprechend DVGW 400-1 druckgerecht mit Trinkwasser aus Versorgungsnetz des OOWV versorgt 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. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz besteht für den OOWV nicht.

Laut DVGW W405 umfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300m um das Brandobjekt. Im Umkreis um das Plangebiet befinden sich die Hydranten 020291 und 020292. Diese können bei Einzelentnahme je nach Lage $72 \text{ m}^3/\text{h}$ bzw. $96 \text{ m}^3/\text{h}$ Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung für den Grundsatz bereitstellen.

Eine Versorgungssicherheit ist daher in allen Punkten gewährleistet.

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 Oberflächenentwässerung wird ein Regenrückhaltebecken mit einem Rückhaltevolumen von 280 m^3 im westlichen Abschnitt des Plangebietes, zwischen dem Deichverteidigungsweg und dem Parkplatz vorgesehen.

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

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt durch zwei Zufahrten an der Hauptstraße. Die Hauptzufahrt im Westen zur Erschließung der Kunden-Stellplätze ist in etwa im Bereich der bestehenden Zufahrt platziert. Kunden sollen einzig über diese Zufahrt den Raiffeisen-Markt anfahren und auch wieder verlassen. Die östliche Zufahrt dient der Andienung. Diese Ausfahrt soll Teil der Einweg-Gebäude-Umfahrung für Lieferanten sein, da eine Wendemöglichkeit vor dem Lager aus Platzgründen nicht zu realisieren ist. Es wird hier mit ca. 3 Anlieferungen pro Tag gerechnet. Die Richtung der Gebäude-Umfahrung für Lieferanten wird in Anlehnung an die günstigste Verkehrsanbindung gewählt.

Verkehrsuntersuchung

Zur Prüfung der verkehrlichen Machbarkeit wurde eine Verkehrsuntersuchung⁷ durchgeführt. Die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens (Raiffeisenmarkt) wurden auf das Untersuchungsgebiet abgeschätzt. Es hat sich gezeigt, dass die zu erwartenden Veränderungen durch das Vorhaben leistungsfähig abgewickelt werden können. Des Weiteren würden sich keine Rückstauproblematiken einstellen.

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. Bei der Aufweitung ist weiterhin die Ein- und Ausfahrt zum gegenüberliegenden Autohaus uneingeschränkt möglich. Zudem konnten bei der Auswertung der Unfalldaten keine Auffälligkeiten festgestellt werden. Es kann daher vermutet werden, dass die Verkehrssicherheit bei einer Aufweitung bezüglich Falschfahrten in Richtung Autohaus verhindert werden können. Ein weiterer Vorteil für eine Aufweitung stellt der mögliche Brückenerhalt dar. Es sollte jedoch grundsätzlich darauf geachtet werden, dass in den Einmündungsbereichen rote Markierungen mit Piktogrammen aufgebracht werden, um den Zwei-Richtungsradverkehr zu verdeutlichen. In diesem Zuge wäre eine Geh- und Radwegbreite von 2,50 m richtlinienkonform. Ebenfalls sollten weitere verkehrlenkende Maßnahmen durch Beschilderungen vorgenommen werden. Des Weiteren wurde eine Geschwindigkeitsreduzierung empfohlen; diese könnte für den relevanten Abschnitt der Hauptstraße (L 821) einen positiven Einfluss auf den Verkehrsfluss und die Verkehrssicherheit haben. Darüber hinaus wurde vereinbart, dass die zweite Anbindung, wie bereits empfohlen, lediglich für den ausfahrenden Lieferverkehr vorzusehen ist. Falls sich diesbezüglich Probleme einstellen sollten, kann angeordnet werden, dass der Lieferverkehr lediglich in Richtung Osten (Rechtsabbieger) die Ausfahrt nutzen darf.

Mit den in Abstimmung mit der Landesbehörde vorgesehenen Maßnahmen ist die Erschließung des Plangebietes gesichert.

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde entsprechend erweitert.

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

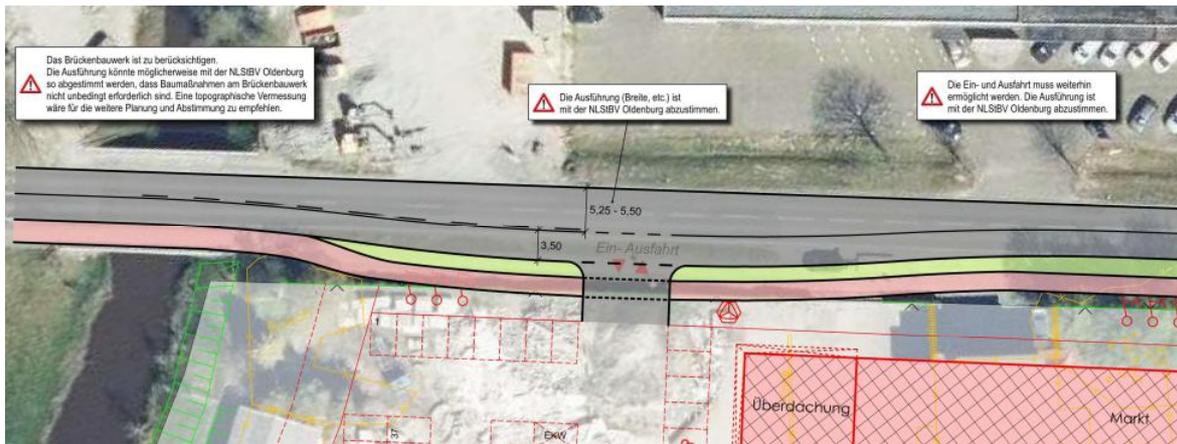


Abbildung 8: Aufstellstreifen und Radwegführung

Notwendige Einstellplätze

Die laut § 47 Abs. 1 Satz 1 NBauO notwendigen Einstellplätze für PKW sind im Zuge der Planung durch den Eigentümer auf dem Plangebiet nachzuweisen. Richtwerte hierzu liefern die Ausführungsempfehlungen zu § 47 NBauO. Im Vorhabengebiet werden 56 Einstellplätze vorgesehen. Abstellmöglichkeiten für Fahrräder werden im Eingangsbereich des Marktes vorgesehen.

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 gesondertem 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.

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 Hochwasserrisiken 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; HQ_{100})
- 3) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall i.d.R. in Niedersachsen von 20 bzw. 25 Jahren (Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit; $HQ_{\text{häufig}}$)

Die Überprüfung der Risikogebiete unter Zuhilfenahme der Niedersächsischen Umweltkarten ergibt, dass das Plangebiet 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.

Gemäß § 9 Abs. 6 a Satz 2 BauGB werden die Flächen im Plangebiet als Risikogebiet im Sinne des § 73 Absatz 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vermerkt.

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

Das Plangebiet liegt am Rande des Ortskerns der Gemeinde Apen. Innerhalb des Plangebiets befindet sich eine gewerbliche Bestandsnutzung. Es ist damit bereits weitgehend bebaut und eignet sich somit für eine Nachnutzung zu baulichen Zwecken.

Nach den Gefahrenkarten des Niedersächsischen Landesbetriebs für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN, Stand 18.03.2022) liegt das Plangebiet innerhalb der Grenze eines der Gefahrengebiete HQ_{extrem} . Das Plangebiet befindet sich in einem geschützten Bereich, Hochwasserschutzanlagen sind vorhanden und sollen künftig ausgebaut werden.

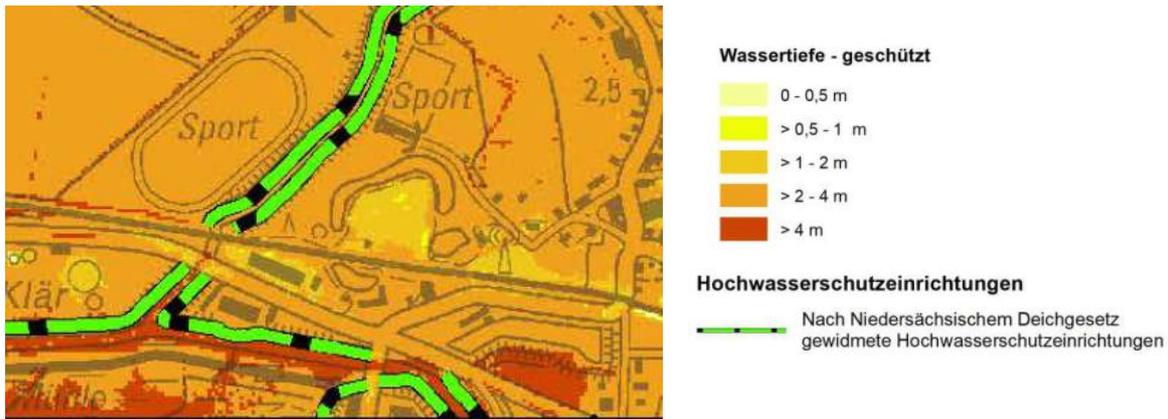


Abbildung 9: Gefahrenkarte NLWKN

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

Auch eine hochwasserangepasste Gründung und Gebäudeausstattung, die Abdichtung von Ver- und Entsorgungswegen und die Sicherung der Installationen sollen dazu beitragen, spätere Schäden und Gefahren zu vermeiden.

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

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

Deichschutzzone

Das Vorhaben befindet sich in der Deichschutzzone des Deichverbandes Leda-Jümme-Verband.

- Nach § 16 des Niedersächsischen Deichgesetzes dürfen Anlagen jeder Art in einer Entfernung bis zu 50 m von der landseitigen Grenze des Deiches nicht errichtet oder wesentlich geändert werden.
- Die untere Deichbehörde kann zur Befreiung vom Verbot des Absatzes 1 Ausnahmen genehmigen, wenn das Verbot im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Ausnahme mit den Belangen der Deichsicherheit vereinbar ist. Der Träger der Deicherhaltung ist anzuhören. Die Ausnahmegenehmigung ist widerruflich.

- Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen für die Errichtung oder wesentliche Änderung von Bauanlagen dürfen nur erteilt werden, wenn die untere Deichbehörde dem Antragsteller eine Ausnahmegenehmigung nach Absatz 2 erteilt hat.

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. Die Flächenansprüche für die Deicherhöhung sind in der nachfolgenden Skizze dargestellt. Die schraffierte Fläche beinhaltet den Deichverteidigungsweg, bzw. die Binnenberme, welche als Erschließungsweg von der Raiffeisen genutzt werden kann. Eine Befestigung ist nicht erforderlich, sodass der Weg teilweise als Grünfläche gestaltet wird.



Abb. 10 Skizze des Leda-Jümme-Verbandes, Stand November 2022

Der Leda-Jümme-Verband hat mit Schreiben vom 30.03.2023 auf die erfolgte Abstimmung hingewiesen und keine Bedenken gegen die Planung geäußert. Es wurde angeregt, die Oberkante Fertigfußboden des geplanten Marktes von NN +3,00 m textlich festzusetzen. Diese Anregung wurde berücksichtigt.

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 ein im Mittel 14,50 m breiter Deich, der vollständig begrünt wird. Das Plangebiet weist daher in Anbetracht der vorgesehenen Nutzung eine ausreichende Versorgung mit Grünflächen auf. Die westliche Spitze des Plangebiets bleibt im Zuge der Planung unbebaut.

4.16 Belange des Bodenschutzes

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.

4.17 Kampfmittel

Dem Landkreis Ammerland und der Gemeinde Apen sind keine Kampfmittel innerhalb des Plangebietes und in unmittelbarer Nähe bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Kampfmittel entstehen, ist dies unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen.

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: 05.12.2022) befinden sich innerhalb des Plangebietes und in unmittelbarer Nähe keine Altlasten (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>). Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Alttablagerungen gemacht werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu informieren.

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.

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

Die Stellungnahmen der Fachbehörden werden wie folgt berücksichtigt.

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. Es wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt und verkehrslenkende Maßnahmen festgelegt. Entsprechend den Anforderungen der Landesbehörde wurde die Verkehrsfläche mit einbezogen, um Flächen für verkehrslenkende Maßnahmen zu sichern. Die abgestimmte Bauverbotszone ist bereits eingetragen und wurde zusätzlich beschriftet. Die textliche Festsetzung zum Ausschluss von Garagen, überdachten Stellplätze und Nebenanlagen wurde diesbezüglich konkretisiert. Der außerhalb der Zufahrten verbleibende Bereich ohne Ein- und Ausfahrt wird ebenfalls gekennzeichnet. Auf Kapitel 4.13 wird verwiesen.

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

Die Hinweise 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 Lärm-schutzgutachtens und einer Geruchprognose ausgeräumt. Es wurden keine unzulässigen Im-missionen festgestellt. Bezüglich Verkehrslärm wurde die Anregung des Landkreises berück-sichtigt, eine Festsetzung zur Grundrissanordnung aufzunehmen. Auf Kapitel 4.4 wird verwie-sen.

Die Hinweise der unteren Naturschutzbehörde werden beachtet. Im Plangebiet werden inner-halb der Stellplatzanlagen 3 Bäume gepflanzt. Auf eine Festsetzung wird jedoch verzichtet, um das in der Fläche begrenzte Grundstück flexibel auszunutzen. Die Kompensation wird auf ex-ternen Flächen bis zum Satzungsbeschluss nachgewiesen. Auf Kapitel 4.8 und den Umweltbe-richt wird verwiesen.

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

Die Hinweise der unteren Denkmalschutzbehörde werden beachtet. Ein Hinweis zum Umgang mit Bodenfunden ist auf der Planzeichnung bereits enthalten. Auf Kapitel 4.6 wird verwiesen.

Der Hinweis zur Sicherstellung der Telekommunikation wird in die Planunterlagen aufgenom-men. 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. Die Anregung zum Hochwasserschutz wird berücksichtigt, die Festsetzungen werden entsprechend ergänzt. 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 Entwässe-rungskonzept wurde erstellt. Auf Kapitel 4.12 wird verwiesen.

Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr

Die Hinweise und Anforderungen der Landesbehörde wurden intensiv abgestimmt und be-rücksichtigt. Ein Verkehrsgutachten wurde erstellt. Ein Ausbauplan für die verkehrslenkenden Maßnahmen wird erstellt, Im Verkehrsgutachten ist bereits eine Skizze enthalten.

Die erforderlichen Sichtdreiecke werden berücksichtigt. Der Hinweis auf das Erfordernis eines Baugrundgutachtens wird zur Kenntnis genommen und bei der Bauausführung berücksichtigt. Der Hinweis, dass einer Reduzierung der Bauverbotszone zugestimmt wird, wird zur Kenntnis genommen. 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. Die Vorhabenbeschreibung wird um Aussagen zu Fahrradeinstellplätzen ergänzt. Abstellmöglichkeiten für Fahrräder werden im Eingangsbereich des Marktes vorgesehen. Zur verkehrlichen Anbindung des Plangebietes sind verkehrliche Maßnahmen erforderlich. Ein entsprechender Plan wird derzeit durch das Büro IST erstellt und mit der Fachbehörde abgestimmt. Die Belange der Fußgänger und Radfahrer werden bei der Ausbauplanung berücksichtigt. 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. Der Vorhabenträger wird die EWE Netz GmbH rechtzeitig informieren.

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 Einzelhandelskonzepts 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 (Großgebilde 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

6.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird gemäß §11 Abs. 2 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Raiffeisen-Markt“ festgesetzt, in welchem entsprechend dem geplanten Vorhaben die folgenden Nutzungen zulässig sind:

- Großflächiger Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.700 m²,
 - davon 1.310 m² Innenverkaufsfläche und 390 m² Freiverkaufsfläche,
 - davon maximal 10 % Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Sortimenten.
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume im Zusammenhang mit der Einzelhandelsnutzung,
- Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, fernmeldetechnischen Anlagen und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen,
- Stellplätze.

Für den Raiffeisen-Markt sind folgende Sortimente vorgesehen:

Sortiment	Verkaufsfläche	
	in m ²	in %
Gartenbedarf, Pflanzen	815	
Futtermittel / Landwirtschaftl. Bedarf	375	
Grillkohle, baumarktrelevante Haushaltswaren (Wäscheständer, Leitern, etc.)	90	
Kernsortiment	1.280	75
Arbeits-, Jagd, Funktionsbekleidung	130	
Reitsport (Reitbekleidung, Zubehör, Stiefel)	85	
Angelbedarf	35	
nicht zentrenrelevante Randsortimente	250	15
Spielwaren	160	
Nahrungs-/ Genussmittel	10	
zentrenrelevante Randsortimente	170	10
Summe	1.700	100

Es wird gemäß § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Raiffeisen-Markt“ die nach den Festsetzungen zulässigen Nutzungen nur solange zulässig sind, wie sie durch den Durchführungsvertrag gedeckt sind bzw. erst dann zulässig werden, wenn eine entsprechende Änderung des Durchführungsvertrages erfolgt ist. Hiermit ist sichergestellt, dass nur das Vorhaben des Raiffeisen-Marktes zulässig ist.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine eingeschossige Bauweise. Eine Überschreitung der zulässige Grundflächenzahl (gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO) durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen (im Sinne von § 12 BauNVO) mit ihren Zufahrten und

durch die Grundflächen von Nebenanlagen (im Sinne von § 14 BauNVO) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 ist zulässig. Diese Festsetzung ist erforderlich, um den großflächigen Einzelhandel mit Stellplätzen und privaten Verkehrsflächen zu organisieren.

Aufgrund der festgesetzten eingeschossigen Bauweise wurde auf eine Festsetzung der maximal zulässigen baulichen Höhe verzichtet, da eine unverhältnismäßige Entwicklung durch die zu treffenden Regelungen im Vorhaben-Durchführungsvertrag ausgeschlossen wird.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Der Bauteppich orientiert sich am geplanten Vorhaben. Die starke Reglementierung der überbaubaren Fläche begründet sich zum einen durch den einzuhaltenden Mindestabstand baulicher Anlagen zur Landesstraße sowie die Notwendigkeit der Verbreiterung eines Deiches aufgrund des Hochwasserschutzes.

6.4 Straßenverkehrsfläche

Die Straßenbaubehörde behält sich vor, die Landesstraße L821 zukünftig auszubauen. Hierfür wird in der Planzeichnung die Lage der zukünftig möglichen Fahrbahnkante angegeben. Des Weiteren wird entlang der auszubauenden Deichanlage, die im Osten und Süden das Plangebiets verläuft, ein Deichverteidigungsweg festgesetzt, der von der Raiffeisen als Betriebsweg mitgenutzt werden kann. Dieser wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

6.5 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Im westlichen Bereich des Plangebiets werden Flächen für Stellplätze festgesetzt.

Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind in der gekennzeichneten Bauverbotszone nicht zulässig. Diese Festsetzung trägt der verbleibenden Bauverbotszone Rechnung.

6.6 Private Grünflächen

Entlang der Großen Norderbäke und der Großen Süderbäke ist eine im Mittel ca. 14,5 m breite private Grünfläche festgesetzt. Darin muss aus Gründen des Hochwasserschutzes der Deich erweitert werden.

In der privaten Grünfläche sind Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen jeglicher Art nicht zulässig.

Innerhalb der gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist ein Regenrückhaltebecken herzustellen.

6.7 Maßnahmen zum Hochwasserschutz

Den Planzeichnungen des Vorhabens ist die Darstellung des angestrebten Regelprofils des Deiches der Norder- und Süderbäke zu entnehmen. Demzufolge wird das Gelände im Zuge der Planung auf +3.00 NHN erhöht. Es wird festgesetzt, dass die Oberkante Fertigfußboden des geplanten Marktes eine Höhe von NN +3,00 m nicht unterschreiten darf.

6.8 Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm

Es wird festgesetzt, dass schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 in der aktuellen Fassung (hier: Büroräume) auf der verkehrslärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen sind. Alternativ sind sie auf der lärmzugewandten Gebäudeseite zulässig, wenn die Einhaltung der Schalldämmung der Außenbauteile im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird.

7 Ergänzende Angaben

7.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Der Geltungsbereich weist insgesamt eine Größe von 15.326 m² auf.

Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung „Raiffeisen-Markt“	6.131 m ²
Private Grünfläche Zweckbestimmung „Deich“ 2.269 m ² Zweckbestimmung „RRH“ 537 m ²	2.861 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung „Deichverteidigungsweg“	2.018 m ²
Verkehrsfläche (Hauptstraße)	4.316 m ²

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

Satzungsbeschluss durch den Rat

Die Begründung ist dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 „Apen, Raiffeisen-Markt Apen“ beigefügt.

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. 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 stellt den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 „Apen, Raiffeisen-Markt Apen“ auf, um eine gewerbliche Fläche mit einer Größe von ca. 1,5 ha am westlichen Rand des Ortskerns der Gemeinde Apen im Sinne des Vorhabens nutzbar zu machen.

Es sind folgende Flächenausweisungen vorgesehen:

Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung „Raiffeisen-Markt“	6.131 m ²
Verkehrsfläche (Hauptstraße)	4.316 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Deichverteidigungsweg“	2.018 m ²
Private Grünfläche Zweckbestimmung „Deich“	2.269 m ²
Private Grünfläche Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“	537 m ²

Ergänzend wird die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes 2017 in einem parallelen Verfahren durchgeführt.

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 Planung 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 eines Lärmschutzgutachtens 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 Plangebiet lediglich für Büroräume. Diese werden auf der lärmabgewandten Seite angeordnet und durch den Baukörper abgeschirmt (siehe Grundriss zum Vorhaben), sodass relevante Auswirkungen durch Verkehrslärm nicht zu erwarten sind. Die planungsrechtliche Absicherung erfolgt durch eine textliche Festsetzung.

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

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 Plangebietes 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 des Bebauungsplanes 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 Plangebietes ergibt.

Lage und Art der Kompensationsmaßnahmen werden bis zum Satzungsbeschluss 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 Plangebietes, 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 Plangebiet.

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.

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 es 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 Plangebietes, die Große Norderbäke westlich. Zu beiden Gewässern wird eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Deich festgesetzt. Die Oberflächenentwässerung erfolgt mit Anlage eines Regenrückhaltebeckens.

Landschaftsplanung

Gemäß Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland 2021, 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. Für das südwestlich verlaufende Aper Tief ist die Umsetzung der Maßnahmen der niedersächsischen Fließgewässerschutzprogramms vorgesehen sowie für die weiter südlich

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

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.

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 92/43EWG 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*

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

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 Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet 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.

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. Storchen-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 wieder genutzte 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 aufzuzei-

gen, 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 Geltungsbereich des Plangebietes in Überlagerung mit einem aktuellen 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.



Abbildung 1: Plangebiet in Überlagerung mit dem Luftbild

Es liegen keine Hinweise auf ein Vorkommen seltener oder gefährdeter Pflanzenarten innerhalb des Plangebietes vor. Das Plangebiet 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 Plangebietes 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 Plangebietes stellte in der Vergangenheit eine Nutzungsfunktion als Standort für wirtschaftliche Nutzungen dar.

Gemäß BK50 befindet sich das Plangebiet 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

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

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 Plangebiet 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 Plangebietes 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.

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 Plangebiet selbst verändern werden, ist nicht zumutbar

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.

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 das Plangebiet im Siedlungsbereich mit überlagernder Beeinträchtigung Gewerbe/ Industrie. Südlich grenzt mit dem Naturschutzgebiet Apen 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 Plangebietes auszugehen.

2.1.6 Mensch

Derzeitiger Zustand

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

Störfallbetrieben im Umfeld des Plangebietes 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 Graben ca. 50 m nördlich des Plangebietes, der Hafen Apen ca. 80 m östlich gelegen sowie ein archäologischer Einzelfund ca. 160 m westlich des Plangebietes. Die untere Denkmalschutzbehörde weist im Rahmen der Beteiligung auf Bodenfunde in der Nähe des Plangebietes hin.

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

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

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:

Das Plangebiet 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 Aper Tief unweit südlich des Plangebietes.

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, 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 „Raiffeisen-Markt“, Private Grünfläche Zweckbestimmung „Deich“ bzw. „Regenrückhaltebecken“, Verkehrsfläche und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Deichverteidigungsweg“.

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 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

Es wurde ein Entwässerungskonzept erstellt.¹⁵ Zur schadlosen Oberflächenentwässerung wird ein Regenrückhaltebecken mit einem Rückhaltevolumen von 280 m³ im westlichen Abschnitt des Plangebietes, zwischen dem Deichverteidigungsweg und dem Parkplatz vorgesehen.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind nicht zu erwarten.

2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft

Im Zuge der 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 entfallen.

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

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 Plangebiet selbst sowie in der Umgebung durch, Kläranlage, Straßen und Bahnanlagen ist von keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Landschaft auszugehen.

¹⁵ Entwässerungskonzept, Ingenieurbüro Hirsch, Eike von Repkow-Straße 32a, 26121 Oldenburg, Mai 2023

2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen

Mit der Ansiedelung des Raiffeisen-Marktes ist Gewerbelärm und ein stärkeres Verkehrsaufkommen verbunden. Schutzbedürftige Wohnbebauung, an der es zu Konflikten bezüglich Geräuschimmissionen kommen könnte, befindet sich nordöstlich des Plangebietes.

Im Rahmen eines Lärmschutzgutachtens¹⁶ 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 Plangebiet lediglich für Büroräume. Diese werden auf der lärmabgewandten Seite angeordnet und durch den Baukörper abgeschirmt (siehe Grundriss zum Vorhaben), sodass relevante Auswirkungen durch Verkehrslärm nicht zu erwarten sind. Die planungsrechtliche Absicherung erfolgt durch eine textliche Festsetzung.

Im Westen besteht eine Vorbelastung durch die Kläranlage EWE Wasser GmbH. Zur Prüfung der Auswirkungen durch Geruchsimmissionen wurde eine Geruchprognose¹⁷ erstellt, welche zu dem Ergebnis kommt, dass Auswirkungen durch Geruchemissionen auf das Plangebiet 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, der umliegenden Nutzungen 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 Einzelfalles 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.

¹⁶ Schalltechnischer Bericht Nr. LL17857.1/01, Zech Ingenieurgesellschaft mbH, Hessenweg 38, 49809 Lingen, Stand 12.04.2023

¹⁷ Uppenkamp und Partner: Geruchsgutachten, Projekt Nr. I04002423 vom 27.04.2023

Erhebliche nachteilige Wechselwirkungen auf das Naturschutzgebiet Apen Tief südlich des Plangebietes 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 Umsetzung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild im Sinne der Eingriffsregelung. Die unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen betreffen die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.

Plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen

Der randlich bestehende Deich wird als Grünfläche festgesetzt. Darüberhinausgehend werden keine Festsetzungen über plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen getroffen.

Ermittlung des externen Ausgleichsbedarfs

Nachfolgend wird eine Quantifizierung des Ausgleichsbedarfs (Eingriffsbilanzierung) nach dem Bewertungsmodell der Arbeitshilfe des Niedersächsischen Städtetages¹⁸ vorgenommen. 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 Plangebietes 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 (m ²)	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

- **Planung Geltungsbereich B-Plan**

		Fläche (m ²)	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

¹⁸ Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung

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

Die externe Kompensation wird auf dem gemeindeeigenen Flurstück 87, Flur 34, Gemarkung Apen durchgeführt. Das Flurstück umfasst gemäß ALKIS rd. 7.290 m². Es handelt sich nach einer Bestandsaufnahme im August 2023 um eine teilweise nasse Grünlandfläche, die im Süden in der Artenzusammensetzung noch Arten des Intensivgrünlandes, insbesondere mit Weidelgras, aufweist. Nach Norden nimmt der Anteil an Arten des Extensivgrünlandes jedoch zu, vor allem der Anteil an wolligem Honiggras, so dass die Fläche insgesamt als Übergangstadium bzw. als Extensivgrünland auf Moorböden eingestuft wird.



Abbildung 10: Kompensationsfläche (blau umrandet)

Umgeben wird das Gebiet von Gräben, zu den Straßen im Westen und Süden flankiert von einem Gehölzbestand. Nach Norden, getrennt durch einen flachen Graben schließt eine Brachfläche an, die neben einem dominierenden Anteil an Flatterbinse im zentralen Bereich randlich auch Brombeergestrüpp sowie Birken und Weidenaufwuchs aufweist. Im Osten schließt ein Maisacker an. Der Standort befindet sich in der Bodenlandschaft der Moore und lagunäre Ablagerungen in der Ausprägung als mittleres Erdhochmoor. Die Bodenfruchtbarkeit ist äußerst gering Hochmoore erlangen als kohlenstoffreiche Böden eine Bedeutung für den Klimaschutz. Ein Suchraum für schutzwürdige Böden liegt nicht vor. Nach dem Zielkonzept des Landschaftsrahmenplanes Landkreis Ammerland befindet sich die Fläche innerhalb des Entwicklungsgebiets 50 mit den Entwicklungszielen „Extensive und strukturierte Acker-Grünlandnutzung um Augustfehn, Nutzungsextensivierung im Bokelermoor“.

Entsprechend des Moorstandortes und gemäß dem o. g. Entwicklungsziel in dem Gesamtbereich ist eine Reduzierung bzw. Wiederherausnahme der Fläche aus der intensiven Grünlandbewirtschaftung anzustreben. Entwicklungsziel ist eine standortgerechte Hochmoorentwicklung durch Aufgabe der Nutzung, wobei aufgrund der kleinflächigen Lage an Straßen und

landwirtschaftlichen Nutzflächen eine Wiedervernässung der Fläche nicht möglich ist. Das Abhängen des Grabens im Norden ist im Weiteren zu prüfen. Hinsichtlich der Kompensationsfläche und der Maßnahmen erfolgte eine Abstimmung mit der UNB.

Entsprechend der Größe und Lage des Gebietes ist somit eine Moorregeneration nicht realistisch zu erzielen, so dass als Entwicklungsziel ein Gehölzbestand auf entwässertem, bzw. nicht zu vernässendem Hochmoor bei Aufgabe der Nutzung einzustellen ist (Sonstiges Feuchtgebüsch, Wertstufe 4).

Ermittlung des Aufwertungspotenzials

Istzustand

Biotoptyp	Wertstufe	Größe	Biotopflächenwert
Intensivgrünland mit Übergang zu Extensivgrünland auf Moorböden	3	7.290 m ²	21.870 WE

Plan-Zustand

Moordegeneration/ Entwicklungsfläche Feuchtgehölz	4	7.290 m ²	29.160 WE
--	---	----------------------	-----------

Aufwertungswert/Kompensationswert

Differenz aus Ist-Zustand und Plan-Zustand	+ 7.290 WE
--	-------------------

Der Kompensationswert der Fläche umfasst demnach 7.290 Werteinheiten. Hiervon werden 273 Werteinheiten durch die vorliegende Planung beansprucht. Die verbleibenden 7.017 Werteinheiten stehen für weitere Planungen der Gemeinde Apen zur Verfügung.

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.

Das Plangebiet grenzt an die Große Süderbäke und die Große Norderbäke und ist vor Überschwemmung durch einen Deich gesichert. Darüber hinaus liegen im Plangebiet 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:

- Biototypen-Erfassung nach dem Kartierschlüssel für Biototypen in Niedersachsen
- Auswertung folgender Fachgutachten:
 - Lärmgutachten
 - Geruchsprognose
 - Gutachten zur Entwässerung
- Auswertung folgender allgemein verfügbarer Quellen:
 - NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie
 - Umweltkartenserver des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz
 - Landschaftsrahmenplan Landkreis Ammerland, Fortschreibung 2021
 - Denkmaltatlas Niedersachsen
- Eingriffsbilanzierung nach dem Bewertungsmodell des Niedersächsischen Städtetages

Relevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht.¹⁹ Es liegen keine systematischen Fauna-Erfassungen vor, aber aufgrund der Lage und Ausstattung des Plangebietes kann eine Beurteilung anhand der Biototypen 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.

¹⁹ 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 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.
- 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 stellt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 „Apen, Raiffeisen-Markt Apen“ auf, um eine gewerbliche Fläche mit einer Größe von ca. 1,5 ha am westlichen Rand des Ortskerns der Gemeinde Apen im Sinne des Vorhabens nutzbar zu machen. Der Bebauungsplan setzt Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung „Raiffeisen-Markt“, Private Grünfläche Zweckbestimmung „Deich“ bzw. „Regenrückhaltebecken“, Verkehrsfläche und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Deichverteidigungsweg“ fest. Ergänzend wird die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes in einem parallelen Verfahren durchgeführt.

Das Plangebiet umfasst überwiegend gewerbliche Nutzung mit Gebäudebestand, Stellplätzen und 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 Plangebiet nur ein geringes Potenzial geeigneter Lebensräume. Das Plangebiet 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 Plangebietes zum Aper Tief zusammenfließen.

Das Landschaftsbild des Plangebietes 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 Plangebietes. Erholungsnutzung besteht weder innerhalb des Plangebietes noch in der näheren Umgebung. Das ehemalige Festungsgelände Apen mit Graben liegt ca. 50 m nordöstlich des Plangebietes. 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 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 im Sinne der Eingriffsregelung 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 Plangebiet bestehen keine nationalen Schutzgebiete und -objekte. Das Naturschutzgebiet Apen Tief befindet sich in knapp 50 m Entfernung südlich des Plangebietes, 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 Planung und der Biotopausstattung des Plangebietes 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
- Ingenieurbüro Hirsch (2023): Entwässerungskonzept. Mai 2023
- Landkreis Ammerland (2021): Fortschreibung Landschaftsrahmenplan Landkreis Ammerland 2021
- NIBIS® Kartenserver (2023): Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover
- 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/>
- Uppenkamp und Partner (2023): Geruchsgutachten, Projekt Nr. I04002423. April 2023
- Zech Ingenieurgesellschaft mbH (2023): Schalltechnischer Bericht Nr. LL17857.1/01. April 2023

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:	Das Plangebiet umfasst 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 Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:	Das Plangebiet grenzt an ein bestehendes Gewerbegebiet mit Wohnnutzung an; nördlich, östlich und südlich schließen landwirtschaftliche Flächen an. Kumulierungseffekte benachbarter Plangebiete 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)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ	
a) Auswirkungen auf ...													
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								Konflikte bezüglich Geräuschmissionen werden gutachterlich untersucht.

