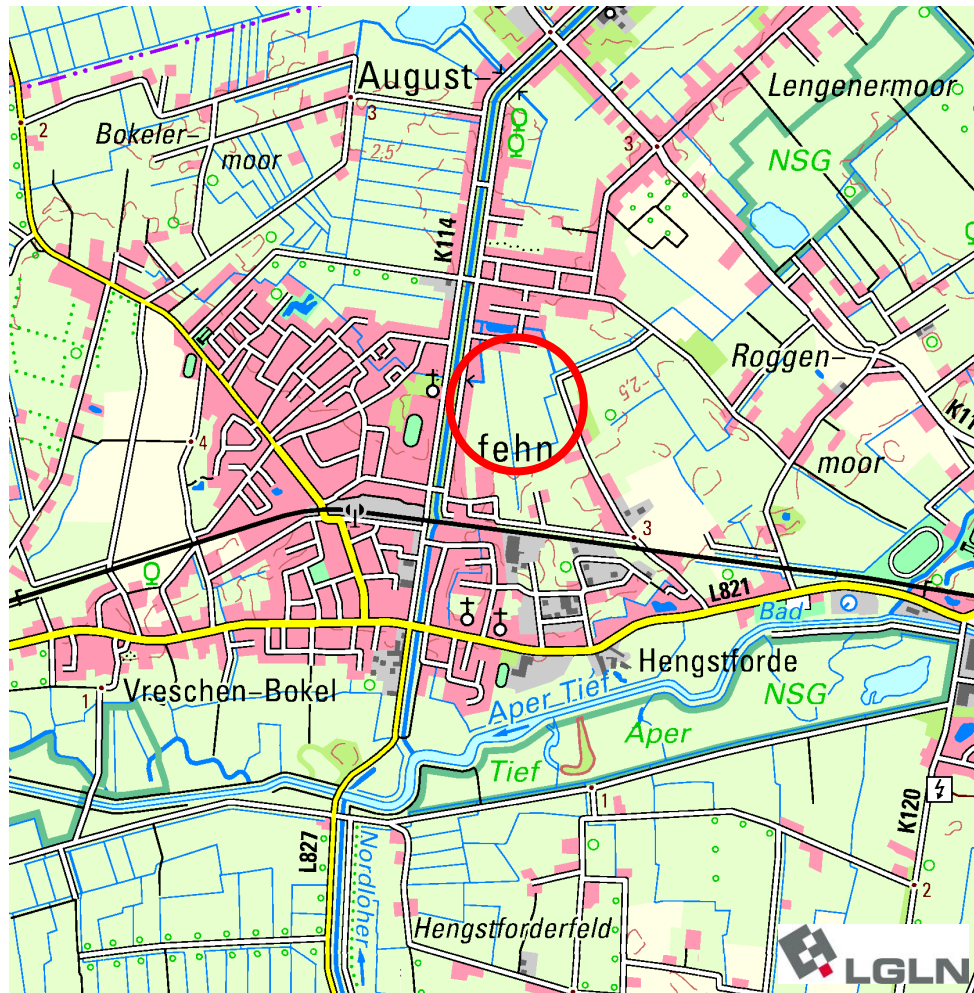




1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 A Wohnbaugebiet

Begründung

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB mit textlichen Festsetzungen



Übersichtsplan ohne Maßstab

SATZUNG

Stand: Februar 2025



Niedersächsische
Landgesellschaft mbH

Geschäftsstelle Oldenburg
Gartenstraße 17 | 26122 Oldenburg
Tel. 0441-95094-0 | Fax 0441-95094-94
E-Mail: info-oldenburg@nlg.de
www.nlg.de

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	4
1.1	Planungsanlass	4
1.2	Lage und Anbindung.....	4
1.3	Geltungsbereich	5
1.4	Bauleitplanverfahren gem. §13a BauGB – „Innenentwicklung“	6
2	Planungsvorgaben	7
2.1	Regionales Raumordnungsprogramm – Landkreis Ammerland	7
2.2	Flächennutzungsplan.....	8
2.3	Wirksamer Bebauungsplan.....	9
3	Städtebauliches Konzept	10
4	Städtebauliche Daten	11
5	Belange des Umweltschutzes	12
5.1	Natur und Landschaft	12
5.2	Artenschutz.....	12
6	Restriktionen	13
6.1	Verkehrslärm	13
6.2	Gewerbelärm	14
6.3	Geruch.....	14
6.4	Hochwasserrisiko.....	14
7	Erschließung, Ver- und Entsorgung	15
7.1	Wasserversorgung.....	15
7.2	Abwasserbeseitigung.....	15
7.3	Gas- und Elt-Versorgung	15
7.4	Abfallbeseitigung	15
7.5	Oberflächenentwässerung	15
7.6	Telekommunikation.....	16
8	Inhalt des Bebauungsplanes	16
8.1	Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 A.....	16
8.2	Art der baulichen Nutzung	16
8.3	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise.....	17
8.4	Gebäudehöhe.....	18

8.5	Straßenverkehrsflächen.....	18
8.6	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	19
9	Textliche Festsetzungen	20
9.1	Nichtzulässigkeit von Ausnahmen im WA.....	20
9.2	Nebenanlagen, Garagen und Bepflanzungen von Grundstücksgrenzen	20
9.3	Abweichende Bauweise.....	20
9.4	Firsthöhe gem. § 18 BauNVO	21
9.5	Höhe Erdgeschossfußboden	21
9.6	Versiegelung.....	21
9.7	Fläche für Maßnahmen.....	21
9.8	Pflanzgebot von Einzelbäumen.....	22
9.9	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	23
9.9.1	Aktive Schallschutzmaßnahme	23
9.9.2	Passive Schallschutzmaßnahmen.....	23
9.10	Begrünung an der Straßenverkehrsfläche	25
10	Hinweise.....	26
10.1	Baunutzungsverordnung.....	26
10.2	Bodenfunde	26
10.3	Ablagerungen	26
10.4	Erkundigungspflicht	26
10.5	Gehölzschutz in der Bauphase	27
10.6	Verkehrsemissionen	27
11	Nachrichtliche Übernahmen	27
11.1	Hochwasserrisiko.....	27
12	Verfahrensvermerke.....	28

1 Allgemeines

1.1 Planungsanlass

Die Erschließung des ersten Bauabschnittes im neuen Wohnbaugebiet „Hengstforde und Augustfehn I – nördlich der Bahn“ ist größtenteils abgeschlossen. Für die Erschließung rückwärtiger Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 123 A sind insgesamt drei zusätzliche Stichstraßen erforderlich, die als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden sollen. In diesem Zusammenhang werden ebenso Müllsammelplätze vorgesehen, um eine reibungslose Abfuhr gewährleisten zu können.

Aus den vorgenannten Gründen hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Apen die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 A im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen.

1.2 Lage und Anbindung

Die Gemeinde Apen besteht aus insgesamt neun Bauerschaften. Das vorliegende Plangebiet liegt in den Bauerschaften Hengstforde und Augustfehn I. Es befindet sich östlich des „Augustfehner Kanals“ in benachbarter Lage zu den sozialen Infrastruktureinrichtungen der Bauerschaft Augustfehn I wie etwa dem evangelischen Kindergarten, der evangelischen Kirche sowie der IGS/OBS Augustfehn samt Sportanlage. Unweit des Plangebiets, in südlicher Richtung, liegt sowohl einer der zentralen Versorgungsbereiche für Güter und Dienstleistungen in der Gemeinde Apen entlang der „Stahlwerkstraße“ und „Hauptstraße“ als auch ein neu gestalteter Bahnhof mit Anbindung an den regionalen und überregionalen Schienenverkehr.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der „Stahlwerkstraße“ (K114) über die neue „Friedensbrücke“ und die „Hengstforder Allee“ als Hauptverkehrssammelstraße. Die „Hengstforder Allee“ führt von Nordwesten in das Plangebiet hinein und mündet im Südwesten in die Straße „Kastanienstraße“, an der bereits Wohnnutzungen vorhanden sind. Zur Anbindung der einzelnen Teilbereiche des Plangebietes zweigt ein Netz aus Erschließungsstraßen von der „Hengstforder Allee“ ab, sodass u. a. auch eine Verbindung zur östlich gelegenen „Burgstraße“ geschaffen wird.

Über die „Stahlwerkstraße“ (K 114) besteht die Anbindung an den überörtlichen Verkehr. Die K 114 ist über die K 119 an die BAB 28 in die Richtungen Oldenburg und Emden / Leer angeschlossen. Weiterhin besteht über die K 114 und die L 821 eine Anbindung an die östlich von Augustfehn I bzw. Hengstforde gelegene Bauerschaft Apen (Verwaltungssitz der Gemeinde) und die Kreisstadt Westerstede. Über die L 821 ist in südlicher Richtung die Gemeinde Barßel zu erreichen.

Die Anbindung des Plangebietes an die öffentlichen Mobilitätsangebote ist ebenfalls als sehr gut einzustufen. Neben dem bereits erwähnten neugestalteten Bahnhof in Augustfehn I, der nahezu aus dem gesamten Plangebiet heraus fußläufig erreichbar ist, besteht außerdem eine gute Anbindung an den regionalen Busverkehr über die nächstgelegene Bushaltestelle „Augustfehn, Friedensbrücke“. Diese grenzt im Westen an das Plangebiet und wird von den Linien 361 und 369 bedient, die auf den Schulverkehr ausgelegt sind. Südlich liegt die Bushaltestelle „Hengstforde, Burgstraße“ im fußläufigen Einzugsbereich des Plangebietes. Diese Haltestelle

wird von den Linien 356, 363, 364, 369, 689 und der N31 bedient. Bis auf die Nachtlinie N31 sind alle genannten Linien auf den Schulverkehr ausgelegt. Der Bahnhof Augustfehn wird neben den bereits genannten Linien von den Linien 362, 365, 366, 367, 470, 623, S90 sowie der N32 bedient. Insgesamt bilden sich durch die drei Haltestellen Anschlüsse nach Apen, Ocholt, Westerstede, Wiesmoor, Leer und Barßel sowie in die umliegenden Ortschaften als auch an den Fernverkehr.

Aufgrund der äußerst guten ÖPNV-Anbindung ist das Plangebiet laut der Arbeitshilfe „ÖPNV-orientierte-Siedlungsentwicklung“ bereits im Jahr 2011 als potentielle Fläche für die Siedlungsentwicklung ausgewiesen worden.¹

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 A umfasst die südlich gelegene Stichstraße der Fritz- Böltz- Straße und die am Reetweg gelegenen Stichstraßen



Abbildung 1: Geltungsbereich 1. Änderung B-Plan Nr. 123 A (Skizze ohne Maßstab)

¹ Landkreis Ammerland 2011, ÖPNV-orientierte-Siedlungsentwicklung – Eine Arbeitshilfe für die Bauleitplanung.

sowie die, an die Stichstraßen angrenzenden Flurstücke, welche allesamt der Flur 62, Gemarkung Apen zuzuordnen sind. Damit gliedert sich der Geltungsbereich insgesamt in drei Teilbereiche auf, die sich inmitten des geplanten Wohnbaugebietes befinden (siehe Abbildung 1).

1.4 Bauleitplanverfahren gem. §13a BauGB – „Innenentwicklung“

Die Gemeinde Apen hat sich dazu entschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 A gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen, um kurzfristig die rückwärtige Erschließung von Wohnbaugrundstücken im Wohnbaugebiet „Hengstforde und Augustfehn I – nördlich der Bahn“ mit öffentlichen Straßenverkehrsflächen zu ermöglichen. Bedingung für die Anwendung des § 13a BauGB und das damit verbundene beschleunigte Verfahren ist die Beschränkung auf eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von insgesamt weniger als 20.000 m². Da es sich lediglich um drei kleine Teilbereiche handelt, welche zusammen eine Gesamtfläche von etwa 2.386 m² umfassen, wird die zulässige Grundfläche nicht überschritten.

Das beschleunigte Verfahren im Sinne des § 13a BauGB ist weiterhin nur anwendbar für Bebauungspläne, wenn Nutzungen zugelassen werden sollen, die keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Da es sich um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes handelt, wird diese Voraussetzung ebenfalls erfüllt.

2 Planungsvorgaben

2.1 Regionales Raumordnungsprogramm – Landkreis Ammerland

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Ammerland aus dem Jahr 1996 (RROP 1996) behält durch die Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsichten am 05.05.2017 für die Dauer der Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms weiterhin seine Gültigkeit. Es ist damit eine rechtswirksame Grundlage, die Anwendung im vorliegenden Verfahren findet. Dabei ist zu beachten, dass die dargestellten Vorrang- und Vorbehaltsgebiete nicht parzellenscharf abgebildet werden (siehe Abbildung 2).

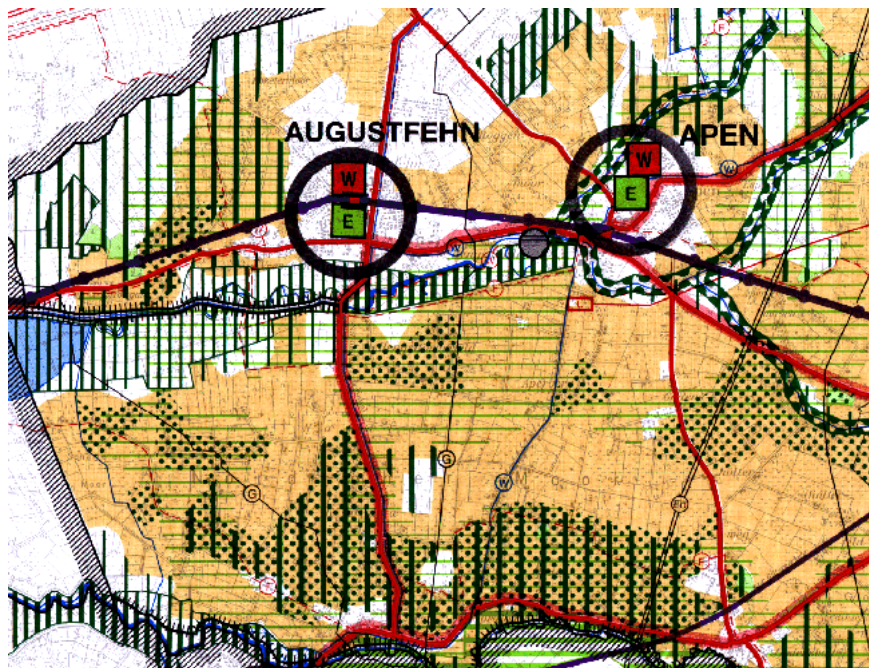


Abbildung 2: RROP 1996 LK Ammerland (Ausschnitt ohne Maßstab)
Quelle: www.metropolplaner.de

Gemäß des RROP wird Augustfehn als Grundzentrum und „Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ sowie „mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung“ festgelegt. Die Flächen im südöstlichen Randbereich sind mit einem „Vorsorgegebiet für Landwirtschaft“ überlagert. Es ist diesbezüglich eine konkrete Auseinandersetzung zwischen den Belangen der Landwirtschaft und der Siedlungsentwicklung im Zuge der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 123 A und Nr. 123 B erfolgt. Die Belange der wohnbaulichen Entwicklung haben dabei Vorrang erhalten. In diesem Zusammenhang wurde u. a. eine Alternativprüfung durchgeführt. Der gewählte Standort ist aufgrund seiner besonderen Lagegunst (Anbindung an den ÖPNV bzw. in die vorhandenen Siedlungsstrukturen) alternativlos im Bereich Hengstforde / Augustfehn.

2.2 Flächennutzungsplan

Nach § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die folgende Abbildung 3 zeigt die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes – 1. Teil der Gemeinde Apen. Es ist zu erkennen, dass der rechtgültige Flächennutzungsplan Wohnbaufläche als Nutzung darstellt und somit keine Änderung oder Berichtigung notwendig werden.

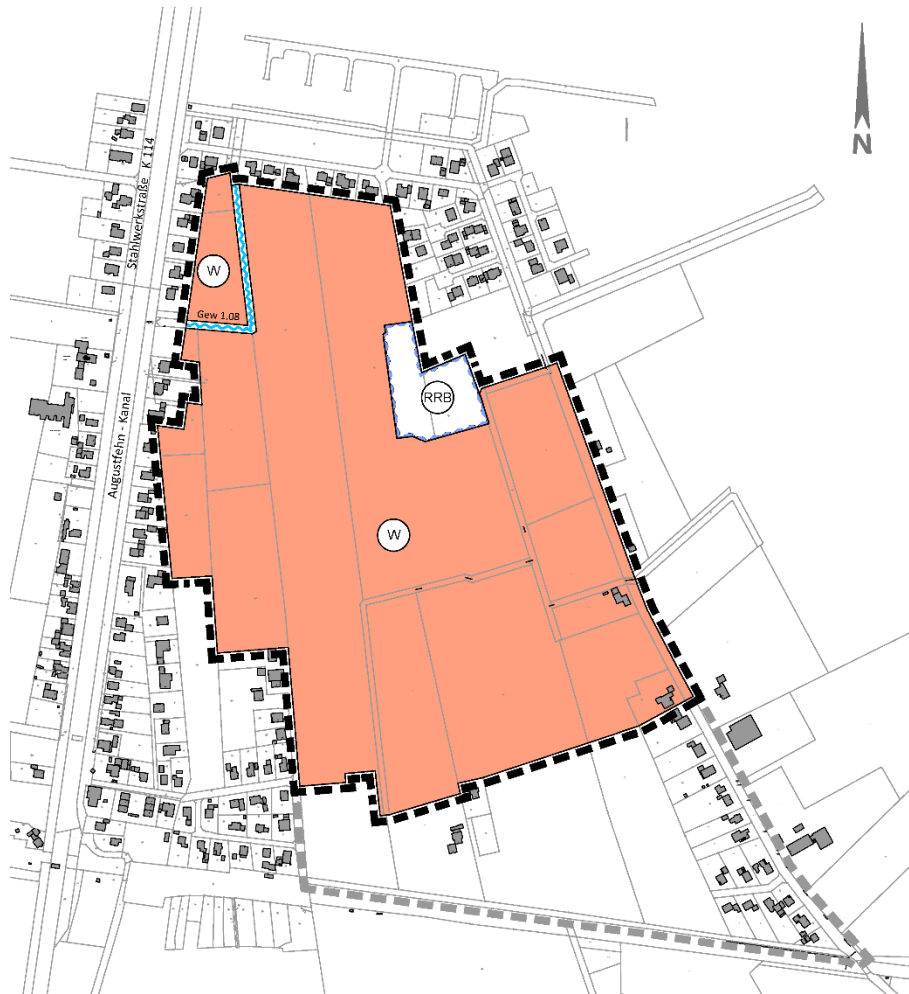


Abbildung 3: 3. Änderung des Flächennutzungsplanes - 1. Teil der Gemeinde Apen (Ausschnitt ohne Maßstab)

2.3 Wirksamer Bebauungsplan

Der seit dem Jahr 2020 rechtskräftige, ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 123 A Wohnbaugebiet „Hengstforde und Augustfehn I – nördlich der Bahn“ setzt überwiegend Allgemeines Wohngebiet, Verkehrsflächen, Grünflächen, Wasserflächen und Versorgungsflächen fest. In der folgenden Abbildung 4 sind die betroffenen Änderungsbereiche markiert, welche von zeichnerischen Festsetzungen betroffen sein werden.

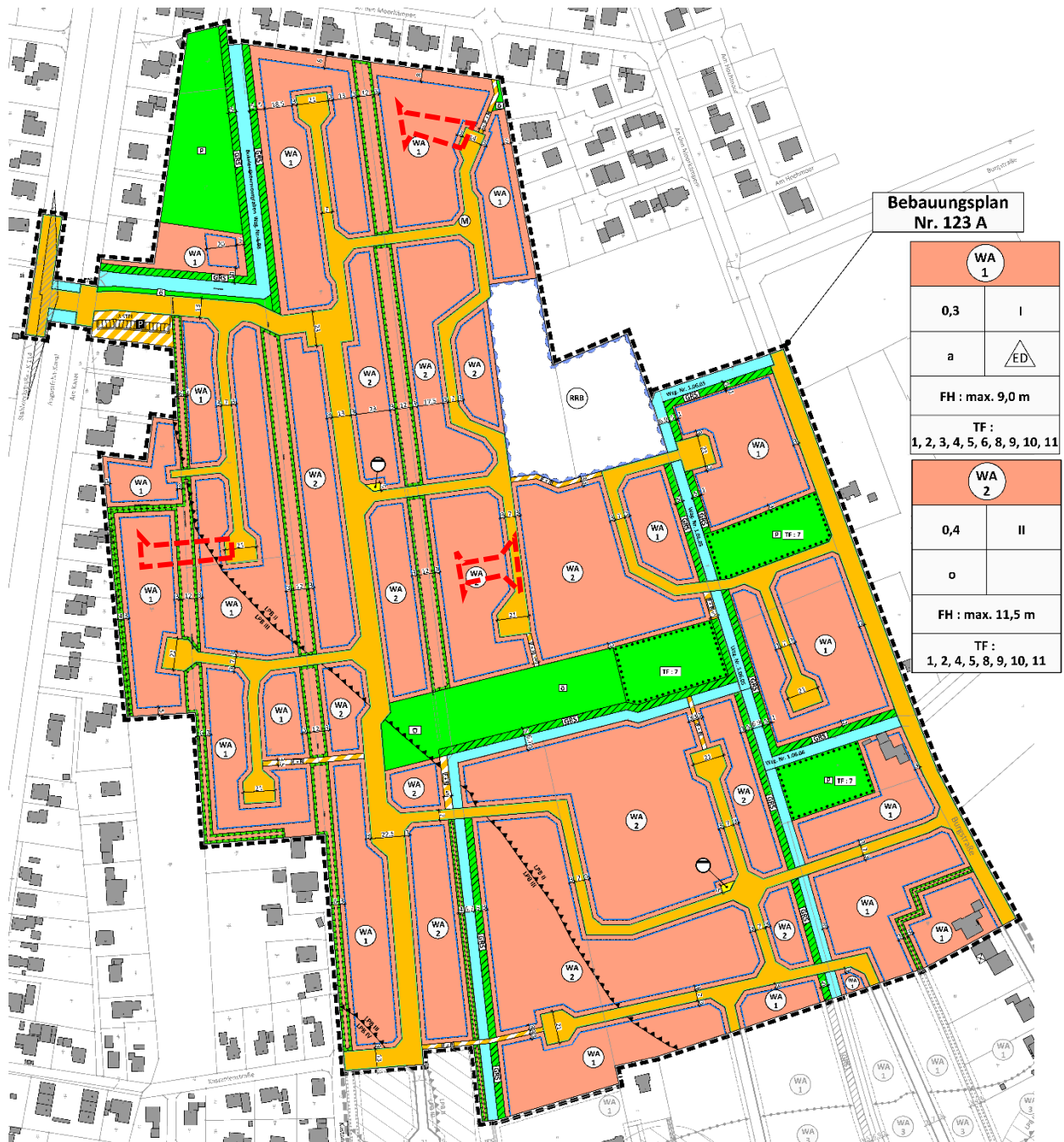


Abbildung 4: Ursprünglicher B-Plan Nr. 123 A mit Änderungsbereichen (Skizze ohne Maßstab)

3 Städtebauliches Konzept

Durch die hier in Rede stehende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 A ergeben sich keine grundsätzlichen Änderungen, welche das Städtebauliche Konzept betreffen. Daher wird in den folgenden Absätzen das weiterhin gültige Gesamtkonzept für das „Wohnbaugebiet Hengstforde und Augustfehn I – nördlich der Bahn“ erläutert. Dabei wird sowohl Bezug zum Bebauungsplan Nr. 123 A als auch zum Bebauungsplan Nr. 123 B genommen.

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Eisenbahntrasse (Oldenburg / Leer) sowie südlich und östlich bereits vorhandener Bebauung, die sich insbesondere durch eine kleinteilige Einfamilienhausstruktur sowie eine eingeschossige Bauweise auszeichnet. Diese Strukturen werden z. T. auch in den Bebauungsplänen Nr. 123 A und 123 B aufgegriffen.

Das städtebauliche Konzept sieht daher Grundstücke für eine allgemeine Wohnnutzung in klassischer Bauweise vor. Vor allem die potentiellen Gebäude in den nördlichen und westlichen Außenbereichen des Plangebietes sollen sich in die nähere Umgebung der bereits vorhandenen und angrenzenden Bebauung einfügen, daher soll hier die Geschosshöhe auf ein Vollgeschoss begrenzt werden. Dies gilt ebenso für den östlichen Teilbereich des Plangebietes, um hier einen sanfteren Übergang der bebauten Bereiche zur freien Landschaft herzustellen. Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Bebauungspläne Nr. 123 A und 123 B in diesem Zusammenhang gefordert, dass entsprechende Festsetzungen zur Eingrünung getroffen werden sollten. Aufgrund der direkten verkehrlichen Erschließung über die dort verlaufende „Burgstraße“ ist eine Umsetzung jedoch nicht möglich.

Des Weiteren ist vorgesehen, im Zentrum des Plangebietes insbesondere entlang der Hauptverkehrssammelstraße, der „Hengstforder Allee“, auch eine 2-geschossige und verdichtete Bauweise zu ermöglichen, um damit dem steigenden Bedarf an zentrumsnahen, kleineren u. a. seniorengerechten Wohnungseinheiten und Mietwohnungen gerecht zu werden.

Grundsätzlich soll das Gebiet abschnittsweise entwickelt werden. Derzeit ist der erste Bauabschnitt mit der neuen „Friedensbrücke“ sowie der „Hengstforder Allee“, welche die Verbindung zur „Stahlwerkstraße“ herstellt, nahezu komplett erschlossen. Über diese Verkehrsachse wird zukünftig der Großteil der Verkehre aufgenommen. Die „Hengstforder Allee“, von der wiederum mehrere Erschließungsstichstraßen abzweigen, führt von Nordwesten in das Plangebiet hinein und mündet im Südwesten in die „Kastanienstraße“, an der bereits Wohnnutzungen vorhanden sind. Über die Vernetzung mit der „Kastanienstraße“ wird somit auch zur verkehrlichen Entlastung der Straße „Am Kanal“ von den Anliegerverkehren beigetragen. Zudem wurde bereits die ehemalige „Barre-Brücke“ rückgebaut und durch die „Neue Barre-Brücke“ als Überquerung des „Augustfehn-Kanals“ für den nichtmotorisierten Verkehr ersetzt.

In weiteren Abschnitten ist geplant, die Teilbereiche nordöstlich und südöstlich der „Hengstforder Allee“ zu entwickeln. Zur Anbindung dieser Teilbereiche zweigt ein Netz an Erschließungsstraßen von der „Hengstforder Allee“ ab. Im südöstlichen Teilbereich soll durch eine Zufahrtstraße ebenfalls eine Anbindung an die „Burgstraße“ geschaffen werden. Ein weiterer Teilbereich im Nordosten soll lediglich über eine Zufahrtstraße ausgehend von der „Burgstraße“ erschlossen werden. Dieser Abschnitt wird mit den übrigen Bereichen des Plangebiets ausschließlich über Rad- bzw. Fußwegeverbindungen vernetzt. Zur Vermeidung einer unver-

träglichem verkehrlichen Belastung, respektive zur Vermeidung von sogenannten „Schleichverkehren“, die durch das hier in Rede stehende Vorhaben indirekt hervorgerufen werden könnten, soll eine unmittelbare Anbindung im Norden des Plangebiets an die Straße „An den Moorkämpfen“ ausschließlich als Fuß- und Radwegeverbindung erfolgen. Insgesamt soll die Erreichbarkeit und Vernetzung des Plangebiets durch mehrere Fuß- bzw. Radwege ergänzt werden.

Darüber hinaus wurde für den ruhenden Verkehr öffentliche Parkplätze im Anschlussbereich der „Hengstforder Allee“ an die „Friedensbrücke“ – in Höhe der gegenüberliegenden Kirche – geschaffen. Eine Nutzung dieser Parkplatzflächen kommt dabei sowohl Anwohnern und deren Gästen als auch Besuchern der Kirche zugute.

Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes ist ebenfalls die Schaffung von Grünflächen, die sich insbesondere an den vorhandenen Strukturen u. a. zur Bewahrung des vorhandenen Grün- und Gehölzbestands orientieren sollen. Ein Quartiersplatz als zentrale Grünfläche ist dabei im Zentrum des Geltungsbereichs vorgesehen. Die Erreichbarkeit wird über die Anbindung durch mehrere Fuß- bzw. Radwege gewährleistet.

Die Oberflächenentwässerung des Plangebiets wird durch ein bereits existierendes Entwässerungssystem, bestehend aus Regenrückhaltebecken und Entwässerungsgräben, die über eine offene Grabenführung sichtbaren Teile des Plangebiets durchziehen, sichergestellt. Um weiterhin eine zuverlässige Aufnahme und Weiterleitung des anfallenden Oberflächenwassers gewährleisten zu können, ist das Entwässerungssystem entsprechend anzupassen. Vor diesem Hintergrund sollen die Entwässerungsgräben erhalten, aufgereinigt sowie Gewässerrand- und Unterhaltungstreifen für die Ammerländer Wasseracht vorgesehen werden. Zudem wurde ein neues Regenrückhaltebecken geschaffen.

Zum Schutz der Anwohner vor den Lärmimmissionen ausgehend vom Bahnverkehr wird als aktive Schallschutzmaßnahme ein Lärmschutzwall errichtet (B-Plan Nr. 123 B). Um die vorgegebenen Grenzwerte zu unterschreiten, müssen in Teilen des Gebietes zusätzlich passive Schallschutzmaßnahmen (z. B. Einbau von Schallschutzfenstern und schalldämmenden Lüftern) erfolgen (vgl. Kap. 9.9).

4 Städtebauliche Daten

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2.386 m². In der folgenden Auflistung sind die einzelnen Flächenanteile der unterschiedlichen Nutzungen zusammengefasst (Flächengrößen zeichnerisch ermittelt und gerundet):

Flächenbezeichnung	Größe [m²]
Allgemeines Wohngebiet (WA)	1.529
Davon zu erhaltende Gehölzstrukturen: 120 m ²	
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	857
Gesamter Geltungsbereich	2.386

5 Belange des Umweltschutzes

5.1 Natur und Landschaft

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 A erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Neben einer maximalen Grundfläche von 20.000 m² sind hierbei auch die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB zu erfüllen.

Für die beabsichtigte Erschließung rückwärtiger Wohnbaugrundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 123 A ist eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² betroffen, sodass gemäß Anlage 1 UVPG keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von Natura 2000-Gebieten sind nicht zu erwarten. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gem. § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 1a Abs. 3 BauGB).

5.2 Artenschutz

Durch die Regelungen der §§ 44 Abs. 1, 5, 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG sind die entsprechenden Vorgaben der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (Art. 12, 13 und 16 FFH-RL) und der Vogelschutzrichtlinie (Art. 5, 9 und 13 V-RL) in nationales Recht umgesetzt worden. Bei Zuwiderhandlungen gegen die Artenschutzbestimmungen drohen Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69ff. BNatSchG. Die zentralen Vorschriften des besonderen Artenschutzes sind in § 44 BNatSchG formuliert, der in Absatz 1 für die besonders geschützten und die streng geschützten Tiere und Pflanzen unterschiedliche Zugriffsverbote beinhaltet.

Im Zuge der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 123 A wurde eine vollumfängliche Umweltprüfung durchgeführt und im Ergebnis keine besonders oder streng geschützten Arten innerhalb des gesamten Plangebietes nachgewiesen. Zudem liegen keine aktuellen Informationen über das Vorkommen entsprechend geschützter Arten vor.

Die Einhaltung artenschutzrechtlicher Bestimmungen werden in jedem Fall sichergestellt, indem Eingriffe in die Gehölzstrukturen nur in der Zeit von Oktober bis Februar außerhalb der Vogelbrutzeit vorgenommen und für die Fällung vorgesehene Bäume zuvor auf das Vorhandensein von Höhlungen (potenzielle Fortpflanzungs- oder Ruhestätten) untersucht werden (siehe Kapitel 7 im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 123 A „Hengstforde und Augustfehn I – nördlich der Bahn“). Zusammenfassend ist im Zuge der hier in Rede stehenden Planung somit nicht mit einer Verletzung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu rechnen.

6 Restriktionen

Im Rahmen der Bauleitplanverfahren zu den Bebauungsplänen Nr. 123 A und Nr. 123 B wurden umfangreiche Gutachten zum Verkehrslärm und Gewerbelärm erarbeitet. In diesem Zusammenhang wurden Festsetzungen getroffen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können. Die hier in Rede stehende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 A stellt lediglich eine Ergänzung hinsichtlich der rückwärtigen Erschließung weniger Grundstücke dar. Daher werden in den folgenden Kapiteln lediglich die Ergebnisse aus den vorherigen Gutachten kurz dargelegt.

6.1 Verkehrslärm

Das Plangebiet (Nr. 123 A und Nr. 123 B) befindet sich unmittelbar nördlich der Bahnlinie Oldenburg / Leer und östlich der „Stahlwerkstraße“ (K 114). Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung sind die für das Plangebiet mit dem Verkehrslärm verbundenen Schallemissionen ausgehend von der „Stahlwerkstraße“ und der Bahnlinie Oldenburg / Leer ermittelt worden. Demnach stellte sich heraus, dass insbesondere die Lärmemissionen, welche ausgehend vom Schienenverkehr auf das Plangebiet einwirken bei den Planungen zu berücksichtigen sind, hingegen jedoch die Auswirkungen der Lärmemissionen ausgehend von der „Stahlwerkstraße“ wegen der vergleichsweise geringen Intensität zu vernachlässigen sind. Grundsätzlich ist in diesem Kontext zu erwähnen, dass aus dem Plangebiet keine Ansprüche gegenüber dem Straßenbaulastträger aufgrund der von der „Stahlwerkstraße“ ausgehenden Emissionen bestehen.

Hinsichtlich der Lärmemissionen ausgehend von dem Bahnverkehr, der südlich an das Plangebiet angrenzenden Bahntrasse, mussten aufgrund der Zugfrequenzen während der Nachtzeit die Lärmpegelbereiche aus den Immissionsrastern gemäß DIN 4109 für die Nachtzeit berechnet werden (siehe Abbildung 5). Demnach werden im gesamten Plangebiet (Nr. 123 A und Nr. 123 B) die zulässigen Orientierungswerte überschritten.²

Anhand der Abbildung 5 wird deutlich, dass trotz des Lärmschutzwalles (B-Plan Nr. 123 B) die Grenzwerte voraussichtlich nicht eingehalten werden können. Daher

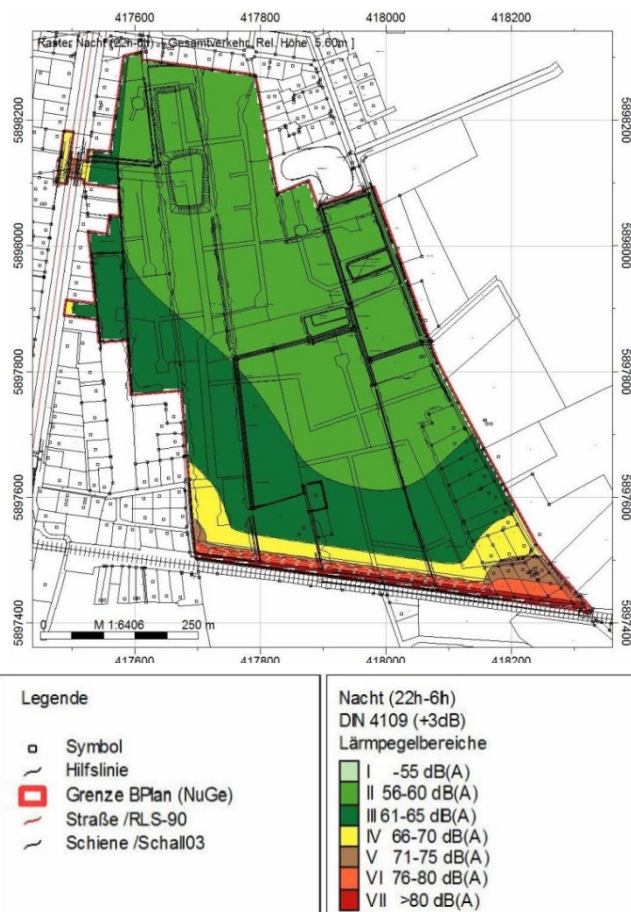


Abbildung 5: Berechnung der Lärmpegelbereiche mit 5 m hohem Lärmschutzwall (1.OG, Nacht)
Quelle: itap 2017, Schalltechnisches Gutachten B-Plan 123 A

² © itap – Institut für technische und angewandte Physik GmbH 2017, Schalltechnische Immissionsberechnungen

sind in den betroffenen Bereichen (Nr. 123 A und Nr. 123 B) zusätzlich passive Schallschutzmaßnahmen (z. B. die Planung der schutzbedürftigen Räume in der von der Immissionsquelle abgewandten Seite des Gebäudes oder Gesamtschalldämmung der Außenfassade auch im Lüftungszustand durch schallgedämmte Lüftungssysteme) notwendig (vgl. Kap. 9.9).

6.2 Gewerbelärm

Das schalltechnische Gutachten hat ergeben, dass aufgrund der Gewerbelärmemissionen keine negativen Beeinträchtigungen auf den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 123 A wirken. Es sind ausschließlich für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 123 B negative Auswirkungen aufgrund des südlich an die Bahnstrecke angrenzenden Gewerbegebietes zu erwarten.

6.3 Geruch

Es sind keine emittierenden landwirtschaftlichen Betriebe im Umfeld des Plangebietes bekannt, die negative Auswirkungen auf das geplante Vorhaben ausüben könnten. Dies wurde im Rahmen der Beteiligungsverfahren zu den Bebauungsplänen Nr. 123 A und Nr. 123 B seitens der Landwirtschaftskammer bestätigt.

6.4 Hochwasserrisiko

Gemäß § 9 Abs. 6a BauGB sind die Flächen im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 123 A und Nr. 123 B als Risikogebiet im Sinne des § 73 Abs. 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vermerkt. Detaillierte Aussagen werden hierzu im Rahmen der Erschließungsplanung vorgenommen, da es im gesamten Gebiet voraussichtlich zu einer Erhöhung des Geländes (Aufschüttungen) kommt. Daraus resultierende Anforderungen an die zukünftigen Grundstückseigentümer werden im Rahmen der privatrechtlichen Kaufverträge geregelt.

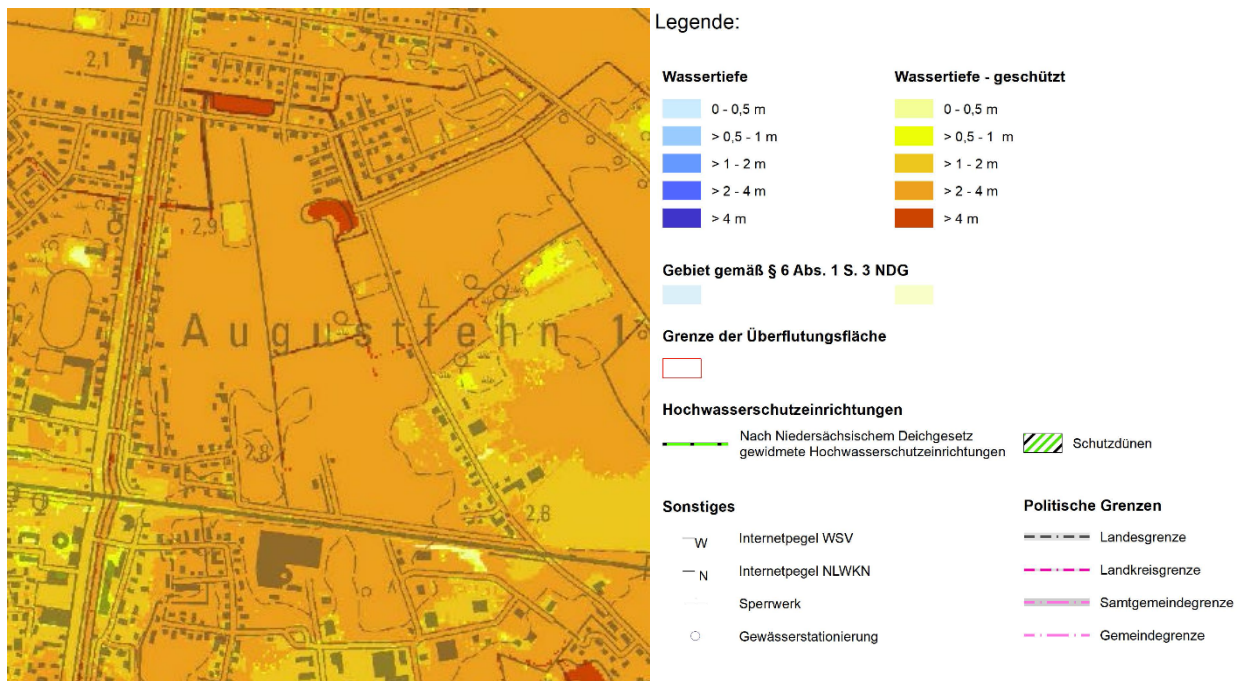


Abbildung 6: Hochwassergefahrenkarte HW-extrem, Küstengebiet Ems (Tideems), Blatt 15 von 22 (Ausschnitt ohne Maßstab)

Quelle: NLWKN: http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Download_OE/HWRM-RL/Tideems/Tideems_Blatt15_HWKG_L.pdf , Stand: 18.03.2020

7 Erschließung, Ver- und Entsorgung

7.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).

Vor diesem Hintergrund ist zu erwähnen, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht.

7.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das Ortskanalisationsnetz.

7.3 Gas- und Eit-Versorgung

Die Gas- und Eit-Versorgung erfolgt durch den Anschluss an das Netz der EWE AG. Der Platzbedarf für die Versorgungsleitungen wird im Rahmen der Erschließungsplanung nach DIN 1998 vorgesehen.

7.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Ammerland durchgeführt. Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen in dem Plangebiet sind überwiegend für die Abfuhr mit dreiachsigen Müllfahrzeugen ausgelegt. Lediglich der nordöstliche Wendehammer und zwei Stichstraßen sind nicht für eine derartige Befahrung geeignet. Daher wird für die betroffenen Grundstücke jeweils ein Müllsammelplatz im näheren Umfeld ausgewiesen, um eine reibungslose Abfuhr zu gewährleisten.

7.5 Oberflächenentwässerung

Das anfallende Niederschlagswasser von den Grundstücken und den öffentlichen Flächen wird über die Entwässerungsgräben, welche das gesamte Plangebiet durchziehen, abgeleitet. Über den Anschluss der Entwässerungsgräben an das zu erweiternde Regenrückhaltebecken im Nordosten des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 123 A wird das anfallende Oberflächenwasser gedrosselt an den Vorfluter weitergeleitet.

Da das Gewässer Wzg.-Nr. 1.06.05 zukünftig beginnend am Anfangspunkt des Gewässers bis zur Einmündung des Wzg.-Nr. 1.06.06 ausschließlich bebaute Bereiche entwässert, wurde das v. g. Gewässer in dem v. g. Gewässerabschnitt (Länge ca. 450 m) als Verbandsgewässer aufgehoben und die Unterhaltung auf die Gemeinde Apen übertragen. Das Gewässer Wzg.-Nr. 1.06.07 wurde ebenfalls an die Gemeinde Apen übertragen, da dieses zukünftig ebenso ausschließlich bebaute Bereiche entwässert.

7.6 Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen wird durch den Sicherstellungsauftrag gemäß § 77 i (7) Telekommunikationsgesetz (TKG) gesichert. Die Versorgung kann durch die Telekom AG oder private Anbieter erfolgen. Die Telekommunikationsleitungen werden im Rahmen der Erschließungsplanung im öffentlichen Verkehrsraum verlegt.

8 Inhalt des Bebauungsplanes

8.1 Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 A

Das Ziel dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 A besteht darin, Grundstücke zu erschließen, welche gemäß den aktuell gültigen Festsetzungen nicht direkt an einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche anschließen. Vorgesehen ist somit die Festsetzung von drei Stichstraßen als öffentliche Straßenverkehrsfläche und die entsprechende Anpassung der angrenzenden Bereiche. Dabei teilt sich der Geltungsbereich insgesamt in drei kleinere Teilbereiche auf (vgl. Kap. 1.3). Dadurch werden Flächen beansprucht, welche bisher als Allgemeines Wohngebiet und teilweise als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt waren. Aufgrund der neuen Stichstraßen sind zudem noch entsprechende Müllsammelplätze erforderlich, um eine reibungslose Abfuhr gewährleisten zu können.

8.2 Art der baulichen Nutzung

In den Bauerschaften Hengstforde und Augustfehn I haben sich ausgehend von den historischen Ortskernen entlang der „Hauptstraße“ Wohn- und Mischgebiete entwickelt, die im Wesentlichen von Einfamilienhäusern geprägt sind. Eine zentrale Siedlungsentwicklung hat sich ebenfalls nördlich der Eisenbahntrasse im Bereich der „Stahlwerkstraße“ (K 114) vollzogen. Hier befinden sich u. a. die Evangelische Kirche, der örtliche Kindergarten, die IGS/OBS Augustfehn. In diesem Umfeld hat eine Wohnsiedlungsentwicklung stattgefunden, die ebenfalls vorrangig geprägt ist von klassischen Einfamilien- und Doppelhäusern. Um den Charakter der beiden Bauerschaften beizubehalten und um der Funktion des Ortes als Wohnstandort gerecht zu werden, ist vorgesehen, das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) (BauNVO) festzusetzen.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden innerhalb des WA-Gebietes die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sein. Die vorgenannten Nutzungen würden aufgrund ihres Flächenbedarfs sowie den mit der Nutzung verbundenen umfangreichen Kfz-Bewegungen, Geruchsimmissionen und möglichem Betrieb auch in den Abend- und Nachstunden (insb. Tankstellen) der geplanten Wohnnutzung zuwiderlaufen.

Neben der grundsätzlichen Ausweisung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet (WA) soll eine Gliederung der Bebauung erfolgen. Dabei sollen Bereiche mit einer verdichteten Bebauung, die die Schaffung von unterschiedlichen Wohnformen ermöglichen, und Bereiche für eine klassische ortstypische Bebauung festgesetzt werden. Als Maßgabe hierfür dient das städtebauliche Konzept, welches gerade in den nördlichen und östlichen Bereichen einen

sanften Übergang zu den vorhandenen Strukturen (kleinteilige Bebauung bzw. freier Landschaftsraum) vorsieht. Ähnliches gilt für den westlichen Bereich, wo die zukünftigen Gebäudestrukturen direkt an die fehtypische Bebauung am Augustfehn-Kanal grenzen. Diese Bereiche werden in den folgenden Kapiteln als Allgemeines Wohngebiet WA 1 detailliert beschrieben und entsprechend auf der Planzeichnung ausgewiesen.

In einem zweiten Bereich (Allgemeines Wohngebiet WA 2) sollen die bereits mehrfach angesprochenen verdichteten Gebäudestrukturen entstehen können. Hierzu wurden bereits im Vorfeld zu dieser hier in Rede stehenden Bauleitplanung immobilienwirtschaftliche Erhebungen durchgeführt, um einen möglichen Bedarf formulieren zu können. Dabei wurde eine große Nachfrage nach kleineren Wohneinheiten, Mehrgenerationenwohnen und seniorengerechtem Wohnen ermittelt sowie ebenso Investoren, die diese Gebäudetypen errichten wollen. Vorstellbar in diesem Zusammenhang ist auch ein integratives Wohnprojekt, um allen Bevölkerungsteilen Wohnraum anzubieten.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 werden daher die städtebaulichen Festsetzungen großzügig bspw. in Bezug auf Höhe der baulichen Anlagen als auch in der Bauweise gewählt, wie im Weiteren erläutert.

8.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Im Sinne der beschriebenen Gliederung des Plangebietes werden die Maße der baulichen Nutzung geregelt.

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 werden Festsetzungen getroffen, die einem klassischen Wohnbaugebiet der Gemeinde Apen entsprechen. Hierzu zählen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 sowie eine Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 soll einen schonenden Umgang mit Natur und Landschaft sichern und den Anteil versiegelter Flächen in den privaten Hausgärten mindern. Entsprechend soll hier die mögliche Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO auf 25 % begrenzt werden.

Entlang der Haupttrasse (WA 2), der „Hengstforder Allee“, sowie in den zentralen Bereichen des Gebietes soll eine verdichtete Bebauung mit Mehrparteienhäusern bzw. Hausgruppen zulässig sein, in diesen Bereichen wird daher eine erhöhte Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Auf eine Einschränkung der Gebäudeform wird daher hier auch ausdrücklich verzichtet, um eine möglichst vielfältige und den zukünftigen Bedarfen angepasste Bebauung zu ermöglichen. Auch die mögliche Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird in diesen Bereichen nicht weiter eingeschränkt, so dass 50 % der GRZ überschritten werden können. Dies ist aufgrund einer erhöhten Anforderung an den privaten Nebenflächen, wie bspw. Stellplatzbedarf und Abstellflächen, unabdingbar, um den öffentlichen Raum nicht durch Parkflächen zu beeinträchtigen.

Damit sich die Gebäudestruktur des Plangebietes in die nähere Umgebung der bereits vorhandenen und angrenzenden Bebauung einfügt, soll in dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 eine eingeschossige Bauweise festgesetzt werden. Darüber hinaus soll dies zu einem sanfteren Übergang von den bebauten Bereichen zur freien Landschaft beitragen. Nach § 22 Abs. 4 BauNVO wird zudem eine abweichende Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 22,0 m festgesetzt. Dabei gelten die gleichen Bauabstände wie bei der offenen Bau-

weise. Hierdurch wird der planerische Ansatz gestärkt, die Verträglichkeit zwischen vorhandener Bebauung und angrenzendem Landschaftsraum zu der geplanten neuen Bebauung zu verbessern.

Zur Ausnutzung der oberen Geschosse soll in dem erwähnten verdichteten Bereich (WA 2) hingegen eine Zweigeschossigkeit festgesetzt werden. Durch diese Festsetzung wird ermöglicht, dass das 2. Obergeschoss als vollwertiger Wohnraum genutzt werden kann sowie ein mögliches Staffelgeschoss in entsprechend reduzierter Ausprägung ebenfalls zur Wohnnutzung zur Verfügung steht und gleichermaßen wird damit ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet. Zudem trägt die gewährte Ausnutzbarkeit zu einer energetisch effektiven Bauweise bei. In dem WA 2 gilt gem. § 22 (2) BauNVO eine offene Bauweise. Die dadurch mögliche maximale Gebäudelänge von 50,0 m schafft einen angemessenen Rahmen, die in diesem Bereich angedachte verdichtete Bebauung durch die Errichtung bspw. von Hausgruppen zu ermöglichen.

8.4 Gebäudehöhe

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ist vorgesehen, dass die folgenden Gebäudehöhen festgesetzt werden:

Zur Beschränkung der Höhenentwicklung sollen in dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 Gebäude mit einer maximalen Firsthöhe von 9,0 m sowie in den verdichteten Bereichen (WA 2) von 11,50 m über der Bezugsebene (unterer Bezugspunkt) zulässig sein. Der untere Bezugspunkt ist im gesamten Plangebiet die Oberkante der Erschließungsstraßenmitte. Diese Oberkante wird bei der Berechnung der Gebäudehöhe in Bezug zur Fassadenmitte und oberstem Firstpunkt des einzelnen Gebäudes gesetzt.

Die Festsetzung der Gebäudehöhe belässt innerhalb dieses Rahmens vielfache Möglichkeiten der Gestaltung bei gleichzeitiger Anpassung an die umliegende Bebauung entlang der Straße und ist im Zusammenhang mit der Festlegung der Geschossigkeit zu sehen (vgl. Kap. 8.3).

Zur Vermeidung von Bodenauftrag und der damit einhergehenden Schaffung eines heterogenen Geländereiefs wird insbesondere für Gebäude im Plangebiet, die die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht erreichen, zusätzlich eine Höhenlage festgesetzt. Demnach darf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (oberer Bezugspunkt) höchstens 30 cm über der zur Erschließung dienenden Verkehrsfläche, gemessen in Straßenmitte, liegen.

8.5 Straßenverkehrsflächen

Die Hapterschließung des Plangebiets erfolgt über die „Hengstforder Allee“ als neue Hauptverkehrssammelstraße, die ausgehend von der „Stahlwerkstraße“ (K 114) über die neu errichtete „Friedensbrücke“ über den „Augustfehn-Kanals“ von Nordwesten in das Gebiet hinein führt und im Südwesten in die „Kastanienstraße“ mündet. Zur Anbindung weiterer Bereiche des Plangebietes zweigen wiederum mehrere Erschließungsstraßen von der „Hengstforder Allee“ ab. Einzelne Teilbereiche im Osten des Plangebietes sollen zudem ausgehend von der „Burgstraße“ erschlossen werden.

Die Erreichbarkeit und Vernetzung des Plangebiets soll insgesamt durch mehrere Fuß- bzw. Radwege ergänzt werden. Zusätzlich zur neuen „Friedensbrücke“ in Höhe der Kirche, wurde die „Neue Barre Brücke“ für den nichtmotorisierten Individualverkehr – als Ersatz für die bereits

rückgebaute „Barre Brücke“ – errichtet und so eine gute Anbindung des Gebietes sichergestellt.

Im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Bauleitplanverfahren zu den Bebauungsplänen Nr. 123 A und Nr. 123 B hat die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr zu bedenken gegeben, dass eine ausreichend große Straßenverkehrsfläche vorgesehen wird und die Sichtfelder gem. RASSt 2006 frei zu halten sind. Beide Sachverhalte sind in den Planunterlagen berücksichtigt.

Des Weiteren wird im westlichen Bereich des Geltungsbereiches nach Überquerung des Augustfehn-Kanals eine öffentliche Parkplatzfläche ausgewiesen. Hier sind 18 Stellplätze entstanden, die zu den angrenzenden Gebäuden entsprechend eingegrünt wurden, um eine negative Beeinträchtigung zu vermeiden. Die Stellplätze sollen dabei insbesondere der gegenüberliegenden Kirche bei größeren Veranstaltungen zur Verfügung stehen und damit zu einer Entlastung im Einmündungsbereich „Stahlwerkstraße“ / „Friedensbrücke“ führen.

Entlang der Hauptverkehrssammelstraße ist ein einseitiger, fahrbahnbegleitender Park- und Grünstreifen vorgesehen. Dieser wird durch weitere Beete ergänzt, um durch Fahrbahnverengungen eine erforderliche Verkehrsberuhigung herbeizuführen. Die Fahrbahnverengungen sind darüber hinaus ebenfalls in den übrigen Wohnstraßen vorgesehen.

8.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens zum Bebauungsplan Nr. 123 A sind sowohl die Immissionen resultierend aus dem Bahnverkehr als auch aus den gewerblichen Nutzungen südlich des Plangebietes unabhängig voneinander untersucht worden, wie bereits in den vorangegangenen Kapiteln erläutert. Dabei hat sich herausgestellt, dass der Bahnlärm die größte Emissionsquelle darstellt und eine aktive Schallschutzmaßnahme allein nicht ausreichend ist, um die Schutzansprüche einer Wohnbebauung zu erfüllen. In der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes sind entsprechend die planungsrechtlich relevanten Überschreitungen der zulässigen Lärmpegelgrenzen des Bahnlärms festgesetzt; die Auswirkungen des Gewerbelärms werden nicht explizit berücksichtigt, da diese bereits durch die notwendigen Festsetzungen zum Verkehrslärm überlagert werden. Auf die Weise können die betroffenen Bereiche klar identifiziert und die passiven Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden. Die erforderlichen aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen findet sich im Kapitel 9.9.

9 Textliche Festsetzungen

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ergeben sich aus den Eintragungen in der Planzeichnung und den nachstehenden Ausführungen. Die textlichen Festsetzungen, welche bislang für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 123 A gelten, sollen erhalten bleiben. Somit ergeben sich im Zuge der hier in Rede stehenden 1. Änderung lediglich zeichnerische Änderungen, welche der Planzeichnung zu entnehmen sind.

9.1 Nichtzulässigkeit von Ausnahmen im WA

Gem. § 1 (6) der BauNVO wird festgesetzt, dass im WA-Gebiet folgende Ausnahmen des § 4 der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Begründung:

Das Plangebiet soll zukünftig in erster Linie als Wohngebiet genutzt werden. Durch andere Nutzungsarten entstehen neue, zusätzliche Emissionsquellen, die vermieden werden sollen. Daher sind die oben genannten Nutzungen nicht zulässig.

9.2 Nebenanlagen, Garagen und Bepflanzungen von Grundstücksgrenzen

Im Plangebiet sind Garagen, Carports im Sinne des § 12 (1) BauNVO bzw. Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze unzulässig. Dies gilt gleichermaßen für Fuß- und Radwege.

Für die Bereiche zwischen den Baugrenzen und den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gilt dies gleichermaßen und ebenso sind Abgrabungen oder Aufschüttungen unzulässig.

Begründung:

Um die vielen Gräben instand halten zu können, ist ein ausreichend breiter Gewässerrand- und Unterhaltungstreifen notwendig. Des Weiteren sollte ein Abstand zu den zu erhaltenden Gehölzstrukturen eingehalten werden, damit diese ungehindert gedeihen können und es zu keinen Schäden an etwaigen Bauwerken kommt. Für die Pflege der Grünstrukturen ist ausreichend Raum ebenfalls notwendig.

9.3 Abweichende Bauweise

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der eine maximale Gebäudelänge von 22,0 m zulässig ist. Dabei sind Nebenanlagen und Garagen im Sinne des § 12 und § 14 BauNVO nicht mitzurechnen. Es ist mit seitlichen Grenzabständen wie in der offenen Bauweise zu bauen.

Begründung:

Die Länge der Gebäude im WA 1 sollte 22,0 m nicht überschreiten, damit sich diese besser an die bestehende Bebauung anpassen.

9.4 Firsthöhe gem. § 18 BauNVO

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Firsthöhe ist die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen in der Fahrbahnmitte. Bei Gebäuden, die nicht an eine Erschließungsstraße angrenzen, ist der untere Bezugspunkt die Oberkante der privaten Zufahrt, gemessen in der Mitte der Zufahrt. Grundlage ist der Deckenhöhenplan der Erschließungsplanung. Der obere Bezugspunkt der Firsthöhe ist die Oberkante des Daches. Eine Überschreitung der Firsthöhe durch untergeordnete Bauteile (Antennen, Schornsteine etc.) ist zulässig.

Begründung:

Die Festlegung der maximalen Firsthöhe gewährleistet die Anpassung an die bestehenden Gebäude, den sanften Übergang in die Landschaft sowie eine gewisse Homogenität der zukünftigen Bebauung innerhalb des Gebietes.

9.5 Höhe Erdgeschossfußboden

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (oberer Bezugspunkt) darf höchstens 30 cm über dem unteren Bezugspunkt, der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen in der Fahrbahnmitte, liegen. Bei Gebäuden, die nicht an eine Erschließungsstraße angrenzen, ist der untere Bezugspunkt die Oberkante der privaten Zufahrt, gemessen in der Mitte der Zufahrt.

Begründung:

Die Festlegung der maximalen Höhe des Erdgeschossfußbodens gewährleistet die Anpassung an die bestehenden Gebäude und eine gewisse Homogenität der zukünftigen Bebauung innerhalb des Gebietes.

9.6 Versiegelung

Zusätzlich zu der festgesetzten Grundflächenzahl im allgemeinen Wohngebiet WA 1 dürfen gemäß § 19 (4) BauNVO noch 25 % der anrechenbaren Grundstücksfläche durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sowie die dazugehörigen Zufahrten (§§ 12 und 14 BauNVO) versiegelt werden.

Begründung:

Die Begrenzung der Versiegelung auf zusätzlich 25 % soll der Umwelt zugutekommen. In dem WA 1 werden Ein- und Zweifamilienhäuser errichtet und damit ohnehin eine erheblich geringere Versiegelung pro Wohneinheit erreicht als im WA 2.

9.7 Fläche für Maßnahmen

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten und bei Abgang durch Nachpflanzung von Gehölzen gemäß der unten stehenden Pflanzliste zu ersetzen. Das Anpflanzen zusätzlicher Gehölze gemäß der Pflanzliste, Schnittmaßnahmen im Rahmen einer fachgerechten Kronenpflege sowie die Entfernung nicht standortgerechter Vegetation sind zulässig. Je Grundstück ist die Anlage und Offenhaltung eines Durchlasses von maximal 1,00 m Breite und 2,00 m Höhe bis zur Grundstücksgrenze zulässig. Die Beseitigung von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 40 cm (gemessen in 1,0 m Höhe) oder die Anlage von befestigten Wegen sind unzulässig.

Die folgenden heimischen, standortgerechten Gehölze sind zur Anpflanzung geeignet:

Laubbäume

Schwarzerle	(<i>Alnus glutinosa</i>)
Feldahorn	(<i>Acer campstre</i>)
Moorbirke	(<i>Betula pubescens</i>)
Stechpalme	(<i>Ilex aquifolium</i>)
Wildapfel	(<i>Malus silvestris</i>)
Vogelkirsche	(<i>Prunus avium</i>)
Wildbirne	(<i>Pyrus communis</i>)
Eberesche	(<i>Sorbus aucuparia</i>)

Sträucher

Felsenbirne	(<i>Amelanchier ovalis</i>)
Sauerdorn	(<i>Berberis vulgaris</i>)
Kornelkirsche	(<i>Cornus mas</i>)
Haselstrauch	(<i>Corylus avellana</i>)
Weißdorn	(<i>Crataegus spp.</i>)
Pfaffenhütchen	(<i>Euonymus europaeus</i>)
Liguster	(<i>Ligustrum vulgare</i>)
Heckenkirsche	(<i>Lonicera xylosteum</i>)
Schlehe	(<i>Prunus spinosa</i>)
Hundsrose	(<i>Rosa canina</i>)
Schmalblattstrauchweiden	(<i>Salix spp.</i>)
Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)
Preiselbeere	(<i>Vaccinium vitis-ideaea</i>)
Heidelbeere	(<i>Vaccinium myrtillus</i>)
Gemeiner Schneeball	(<i>Viburnum opulus</i>)

Pflanzqualität/-höhe:

Heister 2 x v. / 100 - 125 cm

Pflanzqualität/-höhe:

Sträucher 2 x v. / 60 - 100 cm

Darüber hinaus sind Obstbäume aller Arten und Sorten in den Baumformen Halbstamm und Niederstamm bzw. Buschbaum zulässig.

Begründung:

Ein Erhalt der Grünstrukturen innerhalb des gesamten Gebietes dient der Artenvielfalt und einem verträglichen Mikroklima. Die Gewährung von kleineren, nicht befestigten Fußwegen ist zulässig, weil diese förderlich für gute nachbarschaftliche Beziehungen sein können. Durch die Festsetzung der Höhe von maximal 2,00 m für einen Durchgang, wird ein geschlossener Kronenschluss angestrebt, sodass die Gehölzstreifen weiterhin einen festen ökologischen Zusammenhalt haben werden. Bei der sanften Anpassung an die Wohnverhältnisse sind beispielsweise Maßnahmen zur Verkehrssicherung oder der Ersatz von nicht standortgerechten Einzelbäumen zu nennen.

9.8 Pflanzgebot von Einzelbäumen

Pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein klein- bis mittelkroniger, standortgerechter und heimischer Einzelbaum (Laub- oder Obstbaum) mit einem Stammumfang von mindestens 12 / 14 cm (gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen. Zulässige Baumarten sind der Pflanzliste laut der textlichen Festsetzung Nr. 7 zu entnehmen.

Begründung:

Um einen Beitrag zu der Kompensation zu leisten und die Luft- bzw. Lebensqualität zu sichern / steigern, müssen von den zukünftigen Grundstückseigentümern Bäume gepflanzt werden.

9.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens sind der Bahnlärm und der Gewerbelärm unabhängig voneinander untersucht worden. Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass sowohl aktive als auch passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

9.9.1 Aktive Schallschutzmaßnahme

Als aktive Schallschutzmaßnahme ist die Errichtung eines fünf Meter hohen Lärmschutzwalles vorzusehen. Dabei sind Anforderungen bezüglich der südlich angrenzenden öffentlichen Straßenfläche sowie der Bahntrasse Oldenburg – Leer zu beachten. Es ist eine vollflächige Bepflanzung mit standortheimischen Sträuchern vorzunehmen, wobei die zulässigen Arten der Pflanzliste laut der textlichen Festsetzung Nr. 7 zu entnehmen sind. Gemäß § 9 (2) Nr. 2 wird die Umsetzung der aktiven Schallschutzmaßnahme bei Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 123 B erfolgen.

Begründung:

Um den Großteil des aufkommenden Lärmes aus dem geplanten Baugebiet fernhalten zu können, wird ein 5 m hoher Lärmschutzwall im Süden des Gebietes, direkt an der Straße „Bahnweg“ errichtet (B-Plan Nr. 123 B). Der Wall wird keine Betonelemente enthalten, sondern lediglich aus aufgeschüttetem und verdichtetem Bodenmaterial bestehen. Durch die Bepflanzung des Lärmschutzwalls mit standortheimischen Gehölzen wird eine ökologische Aufwertung des Standortes erzielt. Durch die schalltechnische Untersuchung hat sich herausgestellt, dass der Lärmschutzwall den Lärmkonflikt erheblich vermindert, aber nicht ausreichend, um die Orientierungswerte einzuhalten. Einer weiteren Erhöhung des Lärmschutzwalles stehen städtebauliche Aspekte gegenüber. Aus diesem Grund müssen passive Schallschutzmaßnahmen an den künftigen Wohngebäuden vorgesehen werden.

9.9.2 Passive Schallschutzmaßnahmen

In den Lärmpegelbereichen III und IV sind an die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume gemäß DIN 4109 (z. B. Wohn-, Schlafräume, Büroräume) erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen. Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ kann bei der Gemeinde Apen eingesehen werden. In Abhängigkeit von den dargestellten Lärmpegelbereichen sollten die in der Tabelle aufgeführten, resultierenden Luftschalldämm-Maße für die Außenbauteile nicht unterschritten werden. Die Berechnung der konkreten Dämmwerte im Genehmigungsverfahren erfolgt unter Berücksichtigung der DIN 4109.

Schutzbedürftige Räume (Wohn- und Schlafräume) sind in den Lärmpegelbereichen III und IV möglichst auf der lärmabgewandten Seite des Gebäudes anzuordnen, um die Eigenabschirmung des Gebäudes zu nutzen.

Werden besonders schutzbedürftige Wohnräume (Schlafräume) auf der geräuschquellenzugewandten Gebäudeseite in den Lärmpegelbereichen III und IV errichtet, muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand sichergestellt werden (z. B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über eine lärmabgewandte Fassadenseite).

In den Lärmpegelbereichen III und IV sind Terrassen, Loggien und Balkone nur auf der geräuschquellenabgewandten Gebäudeseite im direkten Schallschatten des Hauses zulässig. Der Schallschatten ist der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Ammerland durch

Vorlage eines Schallgutachtens nachzuweisen. Alternativ sind sie zulässig, sofern sie durch eine mindestens 2,0 m hohe Abschirmmaßnahme (z. B. Wand oder Nebengebäude) geschützt sind.

Tabelle: Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile von Gebäuden

Lärmpegelbereich	„maßgeblicher Außen-Lärmpegel dB(A)	Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ der Außenbauteile in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Bürräume (falls geplant)
I	< 55	30	-
II	56- 60	30	30
III	61- 65	35	30
IV	66- 70	40	35
V	71- 75	45	40

Die Berechnung der konkreten Schalldämm-Maße hat im Bauantragsverfahren unter Berücksichtigung der DIN 4109 zu erfolgen.

Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, sofern im Baugenehmigungsverfahren prüfbar, durch Vorlage eines Schallgutachtens, nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind die in der Tabelle aufgeführten Schalldämm-Maße der Außenbauteile zu Grunde zu legen.

Begründung:

Da die Grenzwerte in manchen Teilbereichen des Plangebietes trotz des Lärmschutzwalles voraussichtlich überschritten werden, sind zusätzlich die o. g. passiven Schallschutzmaßnahmen anzuwenden.

9.10 Begrünung an der Straßenverkehrsfläche

Entlang der Haupteerschließungsstraße und den Wohnwegen des Baugebietes ist pro 400 m² Straßenverkehrsfläche je ein Baum gemäß der nachfolgend aufgeführten Liste zu pflanzen.

Feldahorn	(Acer campestre)	
Spitzahorn	(Acer platanoides)	
Hainbuche	(Carpinus betulus)	
Winterlinde	(Tilia cordata)	Pflanzqualität: H, 4xV, StU.: 18/20, m. Db.
Wildapfel	(Malus silvestris)	
Wildbirne	(Pyrus communis)	
Eberesche	(Sorbus aucuparia)	
Mehlbeere	(Sorbus spp.)	

Die Verwendung von Kulturformen ist zulässig.

Begründung:

Durch die Begrünung der Haupteerschließung ergeben sich eine Aufwertung des Mikroklimas sowie eine allgemeine Auflockerung der Wohnbebauung.

10 Hinweise

10.1 Baunutzungsverordnung

Es gilt die BauNVO in der Fassung vom 31.05.2017; bekannt gemacht am 21.11.2017.

10.2 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind die Finder, die Leiter der Arbeiten oder die Unternehmer.

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

Anmerkung:

Gemäß den Angaben im Kartenserver des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege liegen bislang jedoch keine Kenntnisse zu Bodenfunden vor.³

10.3 Ablagerungen

Im Falle von Auffälligkeiten im Untergrund, die auf eine Bodenveränderung oder eine Altablagerung deuten, ist die Untere Abfallbehörde des Landkreises umgehend zu informieren. Die nach Bundes-Bodenschutzgesetz erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens bzw. der Gewässer sind dann mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen. Ferner ist auffälliger / verunreinigter Bodenaushub bis zur Entscheidung über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit der Verwendung auf dem Grundstück gesondert zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund, z. B. durch Folien oder Container zu schützen.

10.4 Erkundigungspflicht

Es wird auf die Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer hingewiesen. Der Unternehmer genügt dieser Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der örtlichen Stadt- oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

³ Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege, Fachinformationssystem der Niedersächsischen Denkmalpflege (adabweb.niedersachsen.de), Letzter Zugriff: 27.03.2017

10.5 Gehölzschutz in der Bauphase

Zum Schutz und zur Erhaltung der Gehölzstrukturen ist während der Bauphase die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen) und die RAS LP 4 (Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) einzuhalten (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB).

10.6 Verkehrsemissionen

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr weist darauf hin, dass aus dem geplanten Wohngebiet keine Ansprüche aufgrund der von der K 114 ausgehenden Emissionen bestehen.

11 Nachrichtliche Übernahmen

11.1 Hochwasserrisiko

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

12 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Apen hat am 21.12.2020 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 A Wohnbaugebiet beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Apen hat am 21.12.2020 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 A Wohnbaugebiet und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i. V m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.12.2024 im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde Apen ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 A Wohnbaugebiet und die Begründung haben vom 18.12.2024 bis einschließlich 29.01.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12.12.2024 über die Planung unterrichtet und aufgefordert, bis zum 29.01.2025 ihre Stellungnahme abzugeben.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Apen hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 A Wohnbaugebiet und die Begründung in seiner Sitzung am gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Apen, den

.....

Bürgermeister – Matthias Huber