

Gemeinde Apen

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 123 C

„Hengstforde, Westlich der Burgstraße“

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



Übersichtsplan

Endfassung

Begründung

Februar 2026

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung



Inhaltsverzeichnis

Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung	1
1. Einleitung	1
1.1 Planungsanlass.....	1
1.2 Rechtsgrundlagen.....	1
1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	1
1.4 Beschreibung des Plangebietes.....	1
1.5 Planungsrahmenbedingungen.....	2
2. Ziele und Zwecke der Planung	5
3. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung	6
3.1 Relevante Abwägungsbelange.....	6
3.1.1 Raumordnerische Belange.....	6
3.1.2 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel.....	7
3.1.3 Verkehrliche Belange.....	7
3.1.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Belange des Immissionsschutzes.....	8
3.1.5 Belange der Wasserwirtschaft.....	9
3.1.6 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung.....	10
3.1.7 Belange des Artenschutzes.....	11
3.1.8 Klimaschutz.....	13
3.1.9 Belange der Deutschen Bahn.....	14
3.2 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren.....	15
4. Inhalte des Bebauungsplanes	18
4.1 Art der baulichen Nutzung.....	18
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	18
4.3 Bauweise / Baugrenzen / überbaubare Grundstücksfläche.....	19
4.4 Begrenzung der Wohneinheiten.....	19
4.5 Öffentliche Straßenverkehrsflächen.....	20
4.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	20
4.7 Grünordnerische Festsetzungen.....	21
4.8 Hinweise.....	22
5. Ergänzende Angaben	24
5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten.....	24
5.2 Ver- und Entsorgung.....	24
5.3 Daten zum Verfahrensablauf.....	26

Anlagen

Itap – Institut für technische und angewandte Physik (2019): Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123 B der Gemeinde Apen. Oldenburg

Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung

1. Einleitung

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Apen hat die Absicht, durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123 C „Hengstforde, Westlich der Burgstraße“ die vorhandenen städtebaulichen Strukturen in den vorhandenen Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten zu planungsrechtlich zu sichern.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 123 C „Hengstforde, Westlich der Burgstraße“ sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) sowie das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) jeweils in der geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt an der „Burgstraße“ im Ortsteil Augustfehn – Hengstforde der Gemeinde Apen. Der 24.207 m² große Geltungsbereich der vorliegenden Neuaufstellung des Bauungsplanes Nr. 123 C „Hengstforde, Westlich der Burgstraße“ umfasst den ehemaligen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 123 B „Hengstforde und Augustfehn I – nördlich der Bahn“ sowie das Flurstück Nr. 68/1 (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 123 A „Hengstforde und Augustfehn I – nördlich der Bahn“). Die genaue Lage des Geltungsbereiches sowie der entsprechenden Flurstücke ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich östlich des Ortes Augustfehn I im Ortsteil Hengstforde. Bei dem Plangebiet handelt es sich um Siedlungsflächen westlich der „Burgstraße“. Das Plangebiet ist bereits bebaut und verfügt über gewachsene, überwiegend eingeschossige Einzel- und Doppelhausstrukturen in Ortsrandlage.

In der Planumgebung schließen sich Acker- und Grünlandflächen mit ortstypischen Heckenstrukturen an. Östlich finden sich vereinzelt gewerbliche Nutzungen sowie der örtliche Betriebshof. Südlich verläuft die Bahnlinie Leipzig – Emden – Norddeich (Mole), die in Augustfehn Zustieg zum Fernverkehr bietet.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

□ Landesraumordnungsprogramm

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

□ Regionales Raumordnungsprogramm

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 1996 für den Landkreis Ammerland ist Augustfehn als Grundzentrum als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung zugeordnet. Die Flächen im Plangebiet sind dem Siedlungsraum zuzuordnen. Südlich des Plangebietes verläuft eine Haupteisenbahnstrecke (Fernverkehr Norddeich/Mole – Leipzig). Die Flächen in der Umgebung sind aufgrund der besonderen Funktionen der Landwirtschaft und aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen, landwirtschaftlichen Ertragspotenzials als Vorsorgegebiete für die Landwirtschaft ausgewiesen.

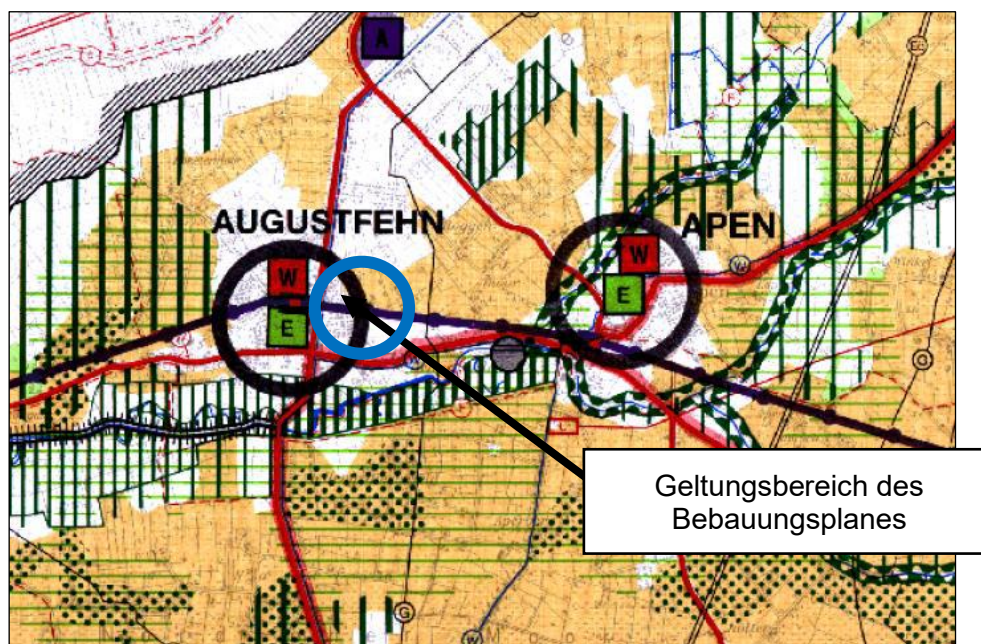


Abb. 1: Auszug aus dem RROP des LK Ammerland (1996).

□ Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB müssen die Bebauungspläne aus dem vorbereitenden Bauleitplan entwickelt werden. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (2017) der Gemeinde Apen sind die Flächen in der Umgebung des Plangebietes als Flächen für die Landwirtschaft mit keiner weiteren Darstellung belegt. Das Plangebiet sowie die westlich angrenzenden Bereiche wurden im Zuge der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 123 A und 123 B durch die 3. Flächennutzungsplanänderung im Jahr 2019 bereits an die geänderten städtebaulichen Zielsetzungen von Wohn- und Mischgebieten angepasst als gemischte Bauflächen (M) bzw. Wohnbauflächen (W) dargestellt.



Abb. 2: 3. FNP-Änderung (2019).

Mit den derzeitigen Darstellungen kann der Bebauungsplan Nr. 123 C „Hengstforde, Westlich der Burgstraße“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, eine Anpassung oder Berichtigung ist nicht erforderlich.

□ Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 123 C „Hengstforde, Westlich der Burgstraße“ gelten im südlichen Teil des Plangebietes der Bebauungsplanes Nr. 123 B „Hengstforde und Augustfehn I - nördlich der Bahn“, rechtskräftig seit dem 06.03.2020, sowie für das nördlichste Grundstück der Bebauungsplan Nr. 123 A „Hengstforde und Augustfehn I - nördlich der Bahn“, rechtskräftig seit dem 06.03.2020.

Die Bebauungspläne Nr. 123 A und Nr. 123 B setzten großflächig Allgemeine Wohngebiete (GRZ 0,3-0,4; I-II Vollgeschosse, z.T. offene Bauweise) sowie Mischgebiete (GRZ 0,4; II Vollgeschosse, offene Bauweise) fest. Aufgrund der Bahnlinie wurden Lärmpegelbereiche festgesetzt. Der westlich verlaufende Heckenzug befindet sich außerhalb des Plangebietes.

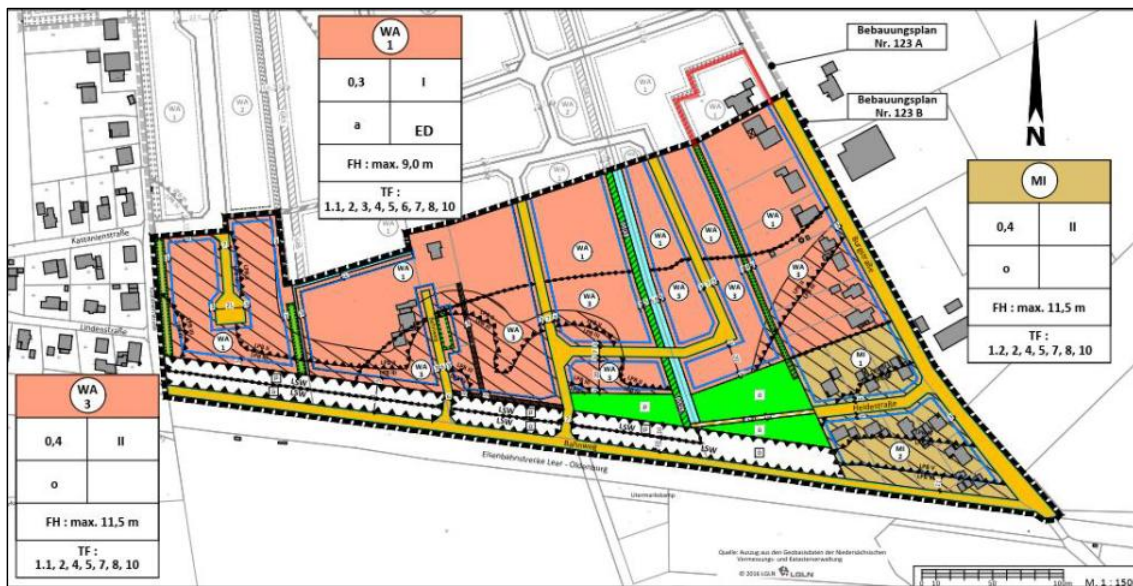


Abb. 3: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 123 B (2020).

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123 C „Hengstforde, Westlich der Burgstraße“ werden die Gebäudehöhen und die Geschossigkeit im Mischgebiet und in dem südlichen Teil des allgemeinen Wohngebiets die Grundflächenzahl reduziert sowie die Lärmfestsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm der Bahn und den damit verbundenen Nutzungsbeschränkungen übernommen.

❑ Zielkonzept Nachverdichtung



Abb. 4: Luftbild des Plangebietes.

Die Gemeinde Apen hat ein „Zielkonzept Nachverdichtung“ aufstellen lassen und den derzeitigen Sachstand der Untersuchungen im Gemeindegebiet beschlossen. Im Zuge der Konzepterarbeitung wurden die bestehenden städtebaulichen Strukturen in zwei Zonen eingeteilt, um den Bedarf der Nachverdichtung zu klassifizieren. Das Plangebiet wird der Zone I zugeordnet, die als städtebauliches Ziel den Erhalt vorhandener Strukturen anstrebt. Mit einer Anpassung bzw. Rücknahme der baulichen Festsetzungen soll vorliegend die kleinteilige Bebauungsstruktur erhalten werden.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Entsprechend ihrer raumordnerischen Vorgabe zur Sicherung von Wohngrundstücken ist die Gemeinde Apen bestrebt verträgliche Wohnverhältnisse im Gemeindegebiet zu schaffen. Daher wurde der im Jahr 2020 aufgestellte Bebauungsplan Nr. 123 B einer Prüfung unterzogen und die dort getroffenen Festsetzungen im Hinblick auf eine verträglichen Nachverdichtung sowie die Vereinbarkeit mit dem Konzept zur verträglichen Nachverdichtung evaluiert. Im Zuge dessen wurde festgestellt, dass die baulichen Möglichkeiten übermäßig großzügig formuliert waren und mit der vorhandenen kleinteiligen Wohnbebauung nicht verträglich erscheinen (s.o. Abb.). Insbesondere die Zulässigkeit von Gebäuden mit bis zu zwei Vollgeschossen bei zulässigen 50 m Gebäudelängen und Firsthöhen von 11,5 m ermöglichen die Versiegelung (GRZ 0,4) durch hohe, lange Gebäudekubaturen, die der kleinteiligen Bebauungsstruktur in Ortsrandlage entgegenstehen.

Der östliche Teil des Bebauungsplanes Nr. 123 B wird durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 123 C „Hengstforde, Westlich der Burgstraße“ überplant und das nördlichste Grundstück der Siedlungsreihe, das dem Bebauungsplan Nr. 123 A zuzuordnen ist, wird in den Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplan Nr. 123 C „Hengstforde, Westlich der Burgstraße“ aufgenommen. Der vorliegende Bebauungsplan übernimmt die Nutzungsstrukturen der Allgemeinen Wohngebiete im Norden sowie im südlichen Bereich die Mischgebiete und hält an den Festsetzungen zum Schutz vor den Emissionen der südlich verlaufenden Bahnlinie fest. Die baulichen Dichtewerte werden jedoch entsprechend gebietsverträglich verringert und die baulichen Festsetzungen eingeschränkt. Das Maß der baulichen Nutzung für das allgemeine Wohngebiet wird entsprechend den Ausnutzungen des WA1 aus dem Ursprungsplan Nr. 123 B verringert. Die GRZ wird in den Allgemeinen Wohngebieten auf 0,3 gesenkt, die Gebäudelängen abweichend auf max. 20 m in den Gebieten festgesetzt. Die Geschossigkeit wird im Mischgebiet von maximal II auf I Vollgeschoss reduziert, auch die Firsthöhe wird zurückgenommen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123 C erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, da die zulässige Grundfläche im Planbereich unter dem gemäß § 13a BauGB festgelegten Schwellenwert von 10.000 m² liegt.

Allgemeine Wohngebiete (WA)	13.965 m ²	$\times GRZ 0,3 = 4.189,5 m^2$
Mischgebiete (MI)	9.512 m ²	$\times GRZ 0,4 = 3.804,8 m^2$
		$= 7.994,3 m^2$

Auf rechtlicher Grundlage kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Im beschleunigten Planverfahren kann von einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Eine Umweltprüfung wird nicht durchgeführt. Auch die übrigen rechtlichen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind im vorliegenden Planfall erfüllt. Im Flächennutzungsplan sind bereits Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen dargestellt.

3. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung

3.1 Relevante Abwägungsbelange

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

3.1.1 Raumordnerische Belange

Die Ziele der Raumordnung sind im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Im Sinne des LROP 2017 sind die Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums, die bevorzugte Entwicklung im Inneren vor der Außenentwicklung sowie die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten an Zentralen Orten (Ober-, Mittel-, Grundzentren) als Grundsätze zu berücksichtigen. Zudem gibt das LROP vor, dass zur Wahrung gleichwertiger Lebensverhältnisse in allen Teilbereichen eine ausgeglichene Versorgungsstruktur, vorliegend insbesondere der Daseinsvorsorge, angestrebt werden soll. Durch jeweils geeignete Maßnahmen des Städtebaus, durch Bereitstellung von Wohnbauflächen, durch geeignete Maßnahmen des Verkehrs und des Umweltschutzes, durch Ausweisung von Erholungsflächen und durch weitere Maßnahmen ist für ein entsprechend umfangreiches Angebot an Wohnungen zu sorgen. Zugleich ist durch geeignete städtebauliche Maßnahmen, insbesondere durch Bereitstellung ausreichender Wohnbauflächen, eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung für die voraussichtlich dort arbeitende Bevölkerung sicherzustellen. Das RROP 1996 Ammerland sieht die Konzentration der gemeindlichen Siedlungsentwicklung auf die vorrangig zentralörtlichen Standorte als wichtiges raumordnerisches Ziel an. Dies erfolgt vorliegend durch Abrundung bestehender Siedlungsbereiche im Grundzentrum Augustfehn. Die Planaufstellung entspricht somit in den Planaussagen den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung (vgl. RROP 1996, D 1.5 02). Die Siedlungslage von Hengstforde ist umgeben von landwirtschaftlichen Flächen. „In Vorsorgegebieten für Landwirtschaft aufgrund hohen natürlichen standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials sollen sich raumbeanspruchende Planungen und Maßnahmen auf das notwendige Maß beschränken.“ (s. RROP 1996, D 3.2 02). Zum größtmöglichen Schutz des vorhandenen Natur- und Landschaftsraumes strebt die Gemeinde Apen eine Arrondierung bereits bestehender Wohnbauflächen an. Durch die nachhaltige und städtebaulich verträgliche Sicherung der baulichen Eigenentwicklung eines bestehenden, gut erschlossenen Wohnstandortes in der Gemeinde Apen entspricht diese Planung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

3.1.2 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel

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

Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen:

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

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

3.1.3 Verkehrliche Belange

➤ Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird durch diese Planaufstellung nicht verändert und bleibt im vorhandenen Umfang bestehen. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt aus östlicher Richtung über die „Burgstraße“, über die das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden ist. Die durch Hengstforde verlaufende „Stahlwerkstraße“ bindet den Hauptort Augustfehn mit Anbindung im Norden an die Autobahn A 28 (Oldenburg – Leer) an.

➤ ÖPNV

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt durch die Verkehrsunternehmen im Verkehrsverbund Bremen Niedersachsen (VBN). Das Plangebiet liegt im fußläufigen Einzugsbereich der Haltestelle „Hengstforde - Burgstraße“, die sich ca. 420 m südöstlich befindet. Die Linien 356, 363, 364, 369, 689 und N31 ermöglichen die Anbindung in Richtung Apen, Augustfehn, Barßel, Westerstede und Ocholt. Bis auf die NachtEulen-Linie N31 (direkte Verbindung nach Oldenburg) sind alle genannten Linien auf den Schulverkehr ausgelegt.

3.1.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Belange des Immissionsschutzes

Die Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch Wohnbebauung und landwirtschaftliche Acker- und Grünflächen geprägt.

Verkehrslärm

In rund 4,8 km Entfernung verläuft nördlich des Plangebietes die Autobahn A 28 (Oldenburg – Leer). Von dieser gehen jedoch keine relevanten Verkehrsimmissionen aus. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die „Burgstraße“ mit einer anliegergemäßen Verkehrsbelastung.

Südlich des Plangebietes verläuft die Eisenbahnlinie Leipzig – Emden – Norddeich (Mole). Von dieser gehen Emissionen auf das Plangebiet aus. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123 B wurde ein Schalltechnisches Gutachten¹ erstellt. Zum Schutz vor Verkehrslärm wurden daher aus dem Ursprungsbebauungsplan für die Gebiete MI 1, MI 2 und WA 2 die Lärmpegelbereiche sowie damit festgesetzten Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm übernommen. Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte werden Lärmschutzmaßnahmen entsprechend dem Lärmpegelbereich III bis IV erforderlich. Die mit höheren Lärmpegelbereichen belegten Flächen betreffen überwiegend die Mischgebiete, die im Vergleich zum allgemeinen Wohngebiet einen geringeren Schutzanspruch haben. Durch entsprechende Schallschutzmaßnahmen für die Außenbauteile, Außenwohnbereiche und Schlafräume kann ein gesundes Wohnen und Arbeiten sichergestellt werden. Damit ist die heranrückbare Bebauung städtebaulich verträglich mit der Vorbelastung. Zudem ist im westlichen Anschluss an das Mischgebiet ein Lärmschutzwall festgesetzt, der in Richtung Norden und damit zum allgemeinen Wohngebiet eine abschirmende Wirkung haben kann.

Die Verkehrslärberechnung des Straßenverkehrs aus dem Schallgutachtens basiert auf der RLS90 für den Straßenverkehr. Diese wurde zwischenzeitlich durch die RLS19 ersetzt. Da jedoch nur die Stahlwerkstraße untersucht worden ist und sich diese weit westlich befindet, ergibt sich hieraus keine maßgebliche Beeinflussung auf das Plangebiet. Bezüglich des Lärms durch den Schienenverkehr wurde ein Abgleich mit einer jüngeren Planung durchgeführt. In dem Schallgutachten der Itap Projekt Nr. 3474-19-d-cb vom 22.08.2019 zum B-Plan 123B wurden 37 Züge tags und nachts acht Züge mit einer Geschwindigkeit von 120 km/h eingestellt. Es wurde ein Abgleich mit einer jüngeren Schallprognose vorgenommen. Im dem Gutachten der IEL, Bericht 4838-22-L1A vom 28.07.2022 zum B-Plan 143 Osterende wurden in der Prognose für 2030 die gleiche Anzahl Züge und Geschwindigkeit eingestellt. Insofern wird davon ausgegangen, dass sich die Eingangsdaten zum Schienenverkehr nicht wesentlich verändert haben und die Lärmschutzmaßnahmen aus dem B-Plan 123 B übernommen werden können.

Gewerbelärm

Östlich des Plangebietes befindet sich der örtliche Betriebshof. Störende Gewerbebetriebe befinden sich in der Umgebung des Geltungsbereiches nicht. Von schalltechnischen Beeinträchtigungen auf das Plangebiet ist daher nicht auszugehen.

¹ Itap – Institut für technische und angewandte Physik (2019): Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123 B der Gemeinde Apen. Oldenburg.

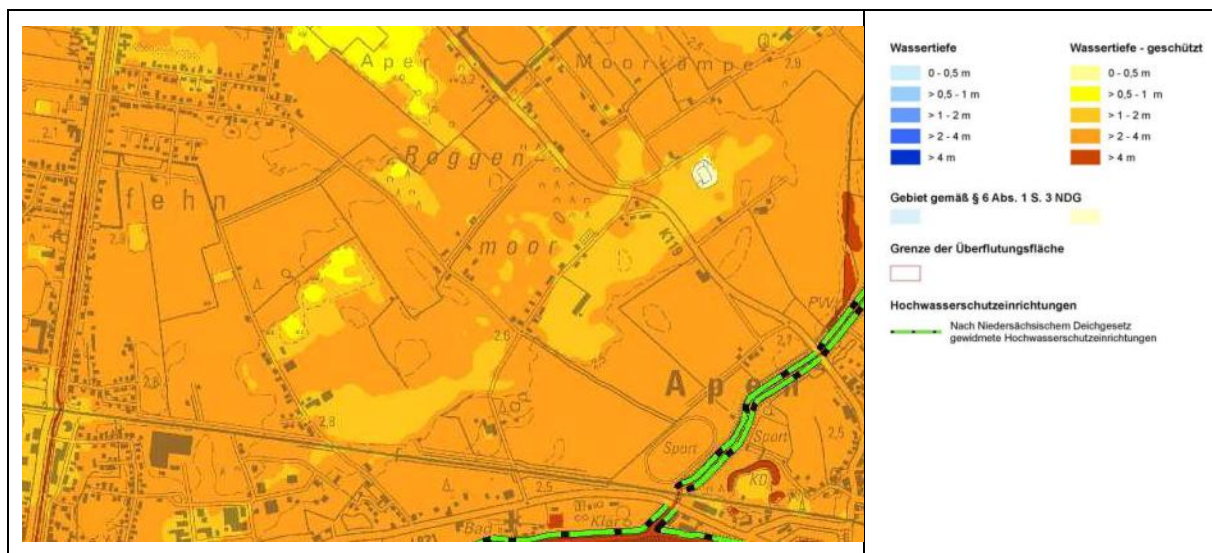
Landwirtschaft (Geruchsimmissionen)

Geruchsimmissionen von umliegenden Tierhaltungsbetrieben und landwirtschaftlichen Betrieben im Umfeld des Plangebietes sind nicht zu erwarten. Dies wurde durch eine Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Niedersachsen im Zuge der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 123 A und Nr. 123 B bestätigt.

3.1.5 Belange der Wasserwirtschaft

➤ Hochwasserschutzes

Die (Hochwasser-)Risikogebiete im Ammerland befinden sich im sogenannten geschützten Küstengebiet. Es besteht nur eine niedrige Hochwasserwahrscheinlichkeit bei Extremereignissen. Das Hochwasser tritt im Mittel seltener als alle 100 Jahre auf. Die Risikogebiete dürfen nicht mit den Überschwemmungsgebieten verwechselt werden, die gemäß § 76 WHG durch Rechtsverordnung festgesetzt werden und nach § 78 WHG Bau-, Bauleitplanungs- und Nutzungsverbote sowie sonstige Nutzungsbeschränkungen zur Folge haben.



Entsprechend nebenstehender Gefahrenkarte des Niedersächsischen Landesbetriebs für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) werden die Flächen im Plangebiet als Risikogebiet im Sinne des § 73 Absatz 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vermerkt.

➤ Oberflächenentwässerung

Die Ausweisung weiterer Bauflächen führt zu einer Versiegelung von Bodenflächen und somit zu erhöhten Oberflächenwasserabflüssen und Abflussspitzen aus dem Plangebiet. Im WA 2 wird die Versiegelungsrate von 60% auf 45 % reduziert, im WA 1 wird die zulässige Versiegelung von 37,5 % auf 45 % erhöht. Die Versiegelungsrate im Mischgebiet bleibt mit 60 % unverändert. Aufgrund der geringen Neuversiegelung durch die Bauflächen wird jedoch nicht davon ausgegangen, dass es zu erheblichen Veränderungen des Wasserhaushaltes im Plangebiet kommen wird.

Die schadlose Oberflächenentwässerung wurde bereits im Ursprungsplan Nr. 125 B nachgewiesen. Die Oberflächenentwässerung erfolgt über das vorhandene Regenrückhaltebecken

im Nordosten des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan Nr. 123 A mit Verbindung zum Rückhaltebecken im B-Plan Nr. 84. Zudem wird die Oberflächenentwässerung durch vorhandene Entwässerungsgräben gewährleistet. Über die Anbindung der Entwässerungsgräben an das Regenrückhaltebecken wird das anfallende Oberflächenwasser gedrosselt an den Vorfluter weitergeleitet. Zusätzlich erfolgt der Neubau eines Kanalnetzes innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen.

Seitens der Ammerländer Wasseracht wird der Argumentation zugestimmt, dass sich selbst bei einer leichten Zunahme der Versiegelung keine erheblichen Veränderungen des lokalen Wasserhaushaltes ergeben. Dieses gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass bei der Aufstellung des Entwässerungskonzepts für den B-Plan 123B die hier in Rede stehende Planfläche bei der Berechnung des erforderlichen Rückhaltevolumens berücksichtigt wurde.

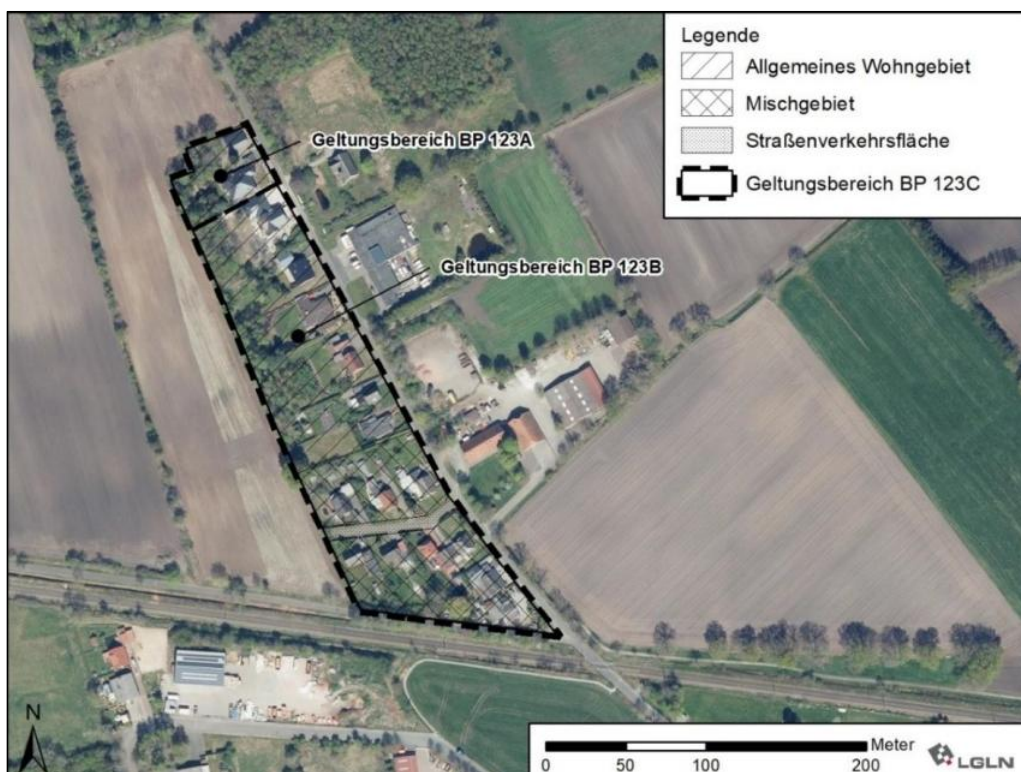
➤ **Schmutzwasser**

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt nach Anschluss an das in der Umgebung vorhandene Kanalnetz des OOWV.

3.1.6 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Die Planung dient der Anpassung der bestehenden Festsetzungen der überplanten Bebauungsplan Nr. 123 A und Nr. 123 B an die Bestandssituation.

Der Geltungsbereich umfasst auf ca. 2,4 ha locker bebautes Einfamilienhausgebiet mit Ziergärten und am westlichen Rand auch Großbäumen. Das Plangebiet ist umgeben von landwirtschaftlichen Nutzflächen, östlich grenzen gewerbliche Nutzungen an (Betriebshof, Fahrzeuginstandhaltung). Nachfolgende Abbildung zeigt den Geltungsbereich in Überlagerung mit dem aktuellen Luftbild.



Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Diese Anhaltspunkte liegen hier jedoch nicht vor.

➤ **Eingriffsregelung**

Bei dem Plangebiet handelt es sich im Bestand bereits um ein Wohngebiet. Planungsrechtlich unterliegt der Geltungsbereich den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 123 B „Hengstforde und Augustfehn I – nördlich der Bahn“ sowie das nördlichste Flurstück Nr. 68/1 dem Bebauungsplan Nr. 123 A „Hengstforde und Augustfehn I – nördlich der Bahn“.

Zur Eingriffsbeurteilung wird das geltende Planrecht gemäß den Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne denen der aktuellen Festsetzungen gegenübergestellt. Es ist festzustellen, dass die Verringerung der baulichen Dichtewerte von GRZ 0,4 auf 0,3 im Bereich des Wohngebietes WA 2, die Verringerung der max. zulässigen Firsthöhe auf 9 m im Mischgebiet und der Verringerung der max. Gebäudelängen kein Eingriff auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft bedeutet. Im Gegenteil werden gemäß den aktuellen Festsetzungen mögliche Eingriffe durch Bodenversiegelung und Eingriffe in das Landschaftsbild zurückgenommen. Im WA 1 wird die zulässige Versiegelung für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen, Zufahrten etc. durch Anwendung der zulässige Überschreitung von 50 von Hundert (statt bisher 25 v. Hundert) geringfügig erhöht.

Das Pflanzgebot eines Einzelbaumes pro angefangene Grundstücksfläche von 300 m² inkl. der Pflanzliste wird aus dem überplanten Bebauungsplanes Nr. 123 B für den vorliegenden Bebauungsplan übernommen.

Es sind somit keine Beeinträchtigungen der Biotopstrukturen, der Boden-Wasserhaushaltsfunktionen und des Landschaftsbildes verbunden, die als Eingriffe zu werten wären. Eingriffe im beschleunigten Verfahren gelten zudem in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleichserfordernis ergibt sich somit nicht.

➤ **FFH-Verträglichkeit, Schutzgebiete nach Naturschutzrecht**

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder Europäische Vogelschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt. Das nächstgelegene FFH-Gebiet Holtgast liegt in ca. 4 km Entfernung westlich des Plangebietes.

Schutzgebiete oder Schutzobjekte nach Naturschutzrecht sind durch die Planung nicht betroffen. Bei dem nächstgelegenen Schutzgebiet handelt es sich um das Naturschutzgebiet Aper Tief, in ca. 650 m Entfernung südlich gelegen.

3.1.7 Belange des Artenschutzes

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten unabhängig von einer Bauleitplanung und werden bei der Umsetzung des Bebauungsplanes relevant. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder

(vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind. Die vorliegende Planung zielt auf den Erhalt des Bestandes ab und bereitet keine absehbare Nutzungsänderung vor.

Alle europäischen Vogelarten sind gemäß § 44 (1) Ziffer 2 BNatSchG (s.o.) den streng geschützten gleichgestellt. Aufgrund der bestehenden Nutzung des Gebietes mit Wohngebäuden, gepflasterten Stellflächen und Zufahrten sowie gärtnerisch gestaltete Flächen mit z. T. älteren Gehölzbeständen sind ubiquitäre und siedlungstolerante Vogelarten (Gehölzbrüter) zu erwarten. An den Gebäuden können zudem Gebäudebrüter vorkommen.

Auch alle Fledermausarten sind aufgrund ihrer Nennung in Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützt. Aufgrund der Bestandssituation an Gebäuden sind ggf. typische gebäudebewohnende Arten, die auch ein breites Spektrum an Lebensräumen und eine geringe Störsensibilität aufweisen, wie Zwerg- und Breitfledermäuse, nicht auszuschließen. Voraussetzungen für Quartierspotentiale im Plangebiet sind jedoch Einflugmöglichkeiten und Hangplätze sowie frostsichere Dachbereiche für Winterquartiere etc.

Vorkommen von baumbewohnenden Arten wie dem Abendsegler sind im Plangebiet zwar unwahrscheinlicher, sollten jedoch Laubbäume gefällt werden, sind diese auf Quartierspotentiale wie geeignete Spalten und Höhlen hin zu untersuchen.

Eine Jagdfunktion ist auf den Gartenflächen und entlang der umgebenden Gehölzstrukturen anzunehmen.

Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG

Geprüft wurden die Verbotstatbestände der Verletzung und Tötung, der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Störungen.

1. Verletzungs- und Tötungsverbot: (Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 1 BNatSchG)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes handelt es sich um eine planungsrechtliche Absicherung des Bestandes. Sollte es jedoch zu einem Teilabriss oder Neubau mit Erweiterungen kommen, sind diese außerhalb der Brutzeiten der Vögel durchzuführen (nicht in der Zeit vom 01.03. bis 15.07.). Soweit dieser Zeitraum nicht eingehalten werden kann, ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung auf der Grundlage fachgerechter örtlichen Überprüfungen nachzuweisen, dass keine Vogelbrutgelege betroffen sind.

Sofern in Gebäuden oder in Altbaumbeständen Spalten, Höhlen und kleinere Halbhöhlen bestehen, die eine Nutzung als Zwischen- oder als Winterquartier für Fledermäuse zulassen, sind diese zur Vermeidung von Beeinträchtigungen vor Fällung bzw. Abriss auf einen tatsächlichen Fledermausbesatz unter Verwendung von Endoskop und Hubsteiger zu kontrollieren.

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

Derzeit ist keine Bautätigkeit geplant. Das von einem möglichen Abriss / Neubau von Wohngebäuden ausgehenden Störpotenzial gegenüber den im Plangebiet und in der Umgebung vorkommenden Brutvögeln wäre vor dem Hintergrund der siedlungs- und baubedingten Ausgangsbedingungen bzw. Vorbelastungen gering. Eine erhebliche Störung, wodurch der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert würde, ist daher nicht abzuleiten.

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

Für die Prüfung des Eintretens des Verbotstatbestandes des § 44 Abs. 1 Nr. 3 ist gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG maßgeblich, ob die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt, d.h. ob die jeweiligen Brutpaare auf geeignete Strukturen in der näheren Umgebung ausweichen können. Aufgrund der Bestandsituation und der umgebenden Strukturen wird angenommen, dass die zu erwartenden Brutvögel im Gebiet verbleiben bzw. in benachbarte Gärten und Bereiche ausweichen können, sollte es zu Bautätigkeiten kommen.

Auch gilt bei Hinweisen auf Vorkommen von Fledermausquartieren oder dauerhaft genutzten Niststätten in Altbaumbeständen oder an Abrissgebäuden, dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang durch Bereitstellung zusätzlicher Fledermausquartiers- oder Bruthilfen (z.B. an dem verbleibenden Gebäude) sichergestellt werden kann.

Grundsätzlich sollte im Hinblick auf die Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen der örtlichen Brutvogel- und Fledermausvorkommen die Beseitigung von Gehölzstrukturen auf ein Minimum beschränkt werden.

4. Beschädigung und Zerstörung wild lebende Pflanzen (§ 44 [1] Nr. 4 BNatSchG in Verbindung mit § 44 [5] BNatSchG):

Streng geschützte Pflanzenarten sind im Plangebiet aufgrund der Standortbedingungen nicht zu erwarten.

Artenschutzrechtliches Fazit:

Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzrechtes sind aufgrund der planungsrechtlichen Absicherung des Bestandes nicht zu erwarten. Bei möglichen Abriss- und Neubauvorhaben etc. sind Vermeidungs- und Minimierungsgrundsätze wie die Beachtung zeitlicher Vorgaben (Vogelbrutzeiten bei der Baufeldfreimachung und unvermeidbaren Gehölzbeseitigungen) und ggf. ökologische Kontrollen vor Fällung der Bäume und Abriss von Gebäuden zu beachten.

Es sind bei Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsgrundsätze zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine artenschutzrechtlichen Konflikte ersichtlich, die der Umsetzung der vorliegenden Planung dauerhaft entgegenstehen würden.

3.1.8 Klimaschutz

Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel

dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123 C wird die zulässige Versiegelungsrate im WA 2 reduziert. Zudem entsprechen die Nachnutzung bebauter Flächen und die Vermeidung der Inanspruchnahme von Freiflächen den Grundsätzen des Klimaschutzes. Die Neuaufstellung erfolgt unter Beachtung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und großräumiger Zusammenhänge. Die Umsetzung von ökologischen Maßstäben obliegt der jeweiligen Bauumsetzung. Bei der Errichtung der Gebäude können Belange des Klimaschutzes, z.B. hinsichtlich der verwendeten Baustoffe, einer energiesparenden Bauweise oder Anlagen zur Energiegewinnung berücksichtigt werden.

3.1.9 Belange der Deutschen Bahn

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren. Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

Die folgenden allgemeinen Auflagen für Bauten / Baumaßnahmen nahe der Bahn dienen als Hinweis:

- Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen haben nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.
- Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.
- Bei dem Einsatz von Baukränen in der Nähe von Bahnflächen oder Bahnbetriebsanlagen ist mit der DB InfraGO AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB InfraGO AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss.

- Es wird darauf verwiesen, dass Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer grundsätzlich nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden dürfen. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.
- Baumaterial, Bauschutt etc. darf nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden dürfen. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.
- Die Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind der Deutsche Bahn AG DB-Immobilien zur Stellungnahme vorzulegen.

Beim Schallgutachten und den Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm wurde der Bahnbetrieb mit Schienenverkehr berücksichtigt.

3.2 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

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

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden sowie die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt in einem parallelen Zeitraum die Öffentlichkeitsbeteiligung.

Von Privater Seite sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Von den Fachbehörden sind 18 Stellungnahmen eingegangen, davon 8 ohne Anregungen, Bedenken und Hinweise. Die Stellungnahmen mit inhaltlichen Anregungen und Hinweisen werden wie folgt berücksichtigt:

Landkreis Ammerland

Immissionsschutz

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

Der Hinweis, dass die TA-Luft 2021 die GIRL ersetzt hat, wird zur Kenntnis genommen. Der Absatz mit dem Verweis auf die GIRL ist für die Festsetzungen nicht relevant und wird gestrichen. Der Hinweis, dass die RLS90 zwischenzeitlich durch die RLS19 ersetzt wurde, wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird hierzu ergänzt.

Die Empfehlung zum Schienenverkehr wird berücksichtigt. Es erfolgte ein Abgleich der Eingangsdaten aus dem B-Plan 123B mit einem drei Jahre jüngeren Gutachten. Aufgrund der gleichen Eingangsdaten ist davon auszugehen, dass die Lärmschutzmaßnahmen aus dem B-Plan 123 B übernommen werden können.

Die Anregung Aufstellung von Luft-Wasser-Wärmepumpen wird berücksichtigt, die Planunterlagen werden um einen Hinweis auf die LAI ergänzt.

Untere Wasserbehörde

Die schadlose Oberflächenentwässerung im Plangebiet muss gesichert sein. Die Oberflächenentwässerung ist so zu regeln, dass umliegende Grundstücke nicht beeinträchtigt werden. Die Begründung wird um Aussagen zur Oberflächenentwässerung ergänzt.

Das Plangebiet liegt in einem Hochwasserrisikogebiet. Die Planzeichnung wird um einen Risikovermerk ergänzt. Entsprechend der Gefahrenkarte des Niedersächsischen Landesbetriebs für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) werden die Flächen im Plangebiet als Risikogebiet im Sinne des § 73 Absatz 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vermerkt.

Es wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht empfohlen, den Versiegelungsgrad bei Neubauten auf ein Minimum zu beschränken. Der Hinweis zur Beschränkung der Versiegelung wird zur Kenntnis genommen. Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 in den allgemeinen Wohngebieten ist die Versiegelungsrate zuzüglich der Überschreitungen für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen, Zufahrten etc. (50 vom Hundert) auf 45 % des Baugrundstücks begrenzt. Im Mischgebiet beträgt die Grundflächenzahl 0,4. Die Versiegelung ist damit auf 60 % begrenzt. Eine weitergehende Beschränkung der Versiegelung ist von der Gemeinde nicht beabsichtigt.

Weitere Hinweise

Der Hinweis zur Gasrohrfernleitung wird zur Kenntnis genommen. Die Leitungstrasse berührt das Plangebiet nicht.

Die redaktionellen Hinweise zu den Planunterlagen werden beachtet und die Planunterlagen angepasst.

Der Hinweis zur Telekommunikation wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird hierzu ergänzt.

Die untere Naturschutzbehörde hat zu dieser Bauleitplanung keine Bedenken oder Anregungen. Aus denkmalrechtlicher Sicht bestehen ebenfalls keine Bedenken. Aus verkehrsbehördlicher Sicht werden keine Anregungen vorgetragen. Auch seitens des Abfallwirtschaftsbetriebes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen GmbH (VBN)

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird aktualisiert.

Deutsche Bahn AG DB-Immobilien

Die Hinweise zum Schutz des Bahnbetriebes werden in die Planunterlagen aufgenommen. Bei den Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm wurde der Bahnbetrieb berücksichtigt. Zudem wurde ein Abgleich mit einem jüngeren Schallschutzgutachten vorgenommen, welches die Eingangsdaten zum Schienenverkehr bestätigt.

Nds. Landesamt für Denkmalpflege

Aus dem Plangebiet sind nach derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Funde und Befunde bekannt. Da diese nicht ausgeschlossen werden können, ist ein Hinweis zum Umgang mit Bodenfunden erforderlich. Dieser ist auf der Planzeichnung bereits vorhanden und wird aktualisiert.

LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst

Die Hinweise zur Kampfmittelerforschung werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der bereits erfolgten Siedlungsentwicklung und der Überplanung eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes wird auf eine Luftbilddauswertung verzichtet.

Ammerländer Wasseracht

Die Hinweise zur baulichen Ausnutzung und zur Oberflächenentwässerung werden berücksichtigt. Es wird die Begründung dahingehend angepasst, dass die Versiegelung insgesamt nicht reduziert wird. Die Entwässerungsmaßnahmen, die im Rahmen des Gesamtgebietes festgelegt wurden, sind jedoch ausreichend. Die Begründung wird noch um Aussagen zur Entwässerung aus dem Ursprungsplan ergänzt.

Deutsche Telekom

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung

EWE Netz GmbH

Die Hinweise zur Versorgung werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung berücksichtigt

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

Die Hinweise zur Baugrunderforschung und zu möglichen Kompensationsflächen werden zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Ausgleichsbedarf.

OOWV

Im Bereich des Plangebietes befinden sich Versorgungs- und Abwasserbeseitigungsleitungen des OOWV. Weiterhin befinden sich eine neue Versorgungsleitung in der Burgstraße in Planung. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Nach Rücksprache mit dem OOWV wird die Leitung im Plangebiet nach Fertigstellung der Leitung in der Burgstraße aufgehoben. Die Festsetzung eines Geh- Fahr- und Leitungsrechtes ist daher nicht erforderlich. Die Hinweise zur Versorgungssicherheit und zur Löschwasserversorgung sowie zur Entsorgungssicherheit werden in die Begründung aufgenommen.

Der Hinweis zur Reduzierung der Versiegelung wird zur Kenntnis genommen. Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,3 bis 0,4 ist die Versiegelungsrate auf 45 bis 60 % begrenzt. Eine weitergehende Beschränkung der Versiegelung ist von der Gemeinde nicht beabsichtigt.

Der Hinweis zur Beseitigung des Niederschlagswassers wird zur Kenntnis genommen. 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, welches außerhalb des Plangebiets gelegen ist, wird das anfallende Oberflächenwasser gedrosselt an den Vorfluter weitergeleitet.

Die allgemeinen Hinweise zur Versorgung werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

4. Inhalte des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO sowie Mischgebiete (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zur Wahrung des Gebietscharakters wird daher gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass die in Allgemeinen Wohngebieten WA 1 (ehem. WA 4) und WA 2 (ehem. WA 5) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 – 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

Mischgebiete

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Gemäß § 1 Abs. 5 wird daher festgesetzt, dass in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 folgende allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 – 8 BauNVO nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

bzw. dass gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die Allgemeinen Wohngebiete wird eine Grundflächenzahl von 0,3 sowie in den Mischgebieten eine GRZ von 0,4 festgelegt, um eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke zu

sichern. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Gebäude mit einem Vollgeschoss zulässig. Dies entspricht den baulichen Strukturen im Plangebiet, die mit Aufstellung des Bebauungsplanes gesichert werden sollen.

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Firsthöhe auf 9,0 m und die Traufhöhe auf 4,50 m begrenzt. Für abgerückte Staffelgeschosse ist eine Traufhöhe von 6,50 m zulässig.

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Firsthöhe und Traufhöhe ist die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen in 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. Oberer Bezugspunkt der Traufhöhe ist die äußeren Schnittlinie von Dachhaut und Außenwand.

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (oberer Bezugspunkt) darf höchstens 30 cm über dem unteren Bezugspunkt, der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen in 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.

4.3 Bauweise / Baugrenzen / überbaubare Grundstücksfläche

Es gilt gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO die abweichende Bauweise mit maximalen Gebäudelängen von bis zu 18 m für Einzelhäuser und von 10 m pro Doppelhaushälfte. In Anlehnung an die Siedlungsstrukturen im Plangebiet und in der Umgebung sind in den Allgemeinen Wohngebieten gem. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Garagen gemäß §12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO sind auf die Gebäudelängen nicht anzurechnen.

Die Baufelder werden im Plangebiet mit je 3 m Abstand zum Geltungsbereich vorgegeben, um eine angemessene Bautiefe zu gewährleisten. Im Süden des Plangebietes wird der Bauteppich entsprechend des Lärmpegelbereiches V entlang der Bahnlinie um 11 m zurückgenommen.

Garagen und Carports im Sinne des § 12 Abs. 1 BauNVO und Nebenanlagen als Gebäude im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen nicht zulässig. Somit bleiben eine gute Ausnutzung und Gestaltmöglichkeit auf den Grundstücken erhalten. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche entlang der westlichen und nördlichen Baugrenzen der Allgemeinen Wohngebiete sind Abgrabungen oder Aufschüttungen nicht zulässig, um die randlich verlaufende Wallhecke zu schützen.

4.4 Begrenzung der Wohneinheiten

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB in den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten maximal zwei Wohnungen pro

Gebäude. Dies bedeutet explizit, dass pro Einzelgebäude 2 Wohneinheiten sowie pro Doppelhaus 4 Wohneinheiten möglich sind.

In den Allgemeinen Wohngebieten ist zudem je 150 m² Grundstücksfläche maximal eine Wohnung zulässig, sodass in Abhängigkeit der jeweiligen Grundstücksgrößen ggf. eine sanfte Nachverdichtung durch zusätzliche Wohneinheiten ermöglicht werden kann.

4.5 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die Erschließung des Gebietes erfolgt von der „Burgstraße“ östlich des Plangebietes und schließt das Plangebiet an das bestehende Straßennetz an. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 123 C wird die öffentliche Straßenverkehrsflächen der „Heidestraße“ planungsrechtlich gesichert, die die Mischgebiete MI 1 und MI 2 anbindet. Die Erschließungsstraßen sind ausreichend dimensioniert, um eine anwohner- und verkehrsgerechte Erschließung des Gebietes weiterhin sicherzustellen.

4.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zum Schutz der Wohnnutzung vor Schallimmissionen durch die südlich des Plangebietes verlaufende Eisenbahnstrecke, werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB passive Schallschutzmaßnahmen für Teile des Plangebietes festgesetzt. Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche II – V sowie die daraus resultierenden Festsetzungen wurden aus dem Bebauungsplan Nr. 123 B übernommen.

- In den als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Bereichen mit Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 (WA 2, ehem. WA 5) dürfen an den der Geräuschquelle zugewandten Gebäudefassaden die Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (z.B. Wohnzimmer und Schlafräume) gem. DIN 4109 nicht zu öffnen sein, sodass kein Immissionsort im Sinne der TA Lärm entsteht. Alternativ können die Anforderungen an den Schallschutz durch verglaste Vorbauten erfüllt werden, sodass eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte im Abstand von 0,5 Meter vor dem dahinter befindlichen, zu öffnenden Fenster gewährleistet werden kann. Es ist eine ausreichende Belüftung der betroffenen Räumlichkeiten sicherzustellen. Die Schalldämmung möglicher Vorbauten muss im Zuge der Genehmigungs-/Ausführungsplanung so dimensioniert werden, dass die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte gewährleistet ist. Für Immissionsorte auf der geräuschabgewandten Gebäudefassade kann ein um 5 dB geringerer Beurteilungspegel zugrunde gelegt werden, sodass dort alternativ schutzbedürftige Aufenthaltsräume (z.B. Wohnzimmer und Schlafräume) gem. DIN 4109 angeordnet werden können.
- In den Lärmpegelbereichen III, IV und V sind an die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume (z.B. Wohnzimmer und Schlafräume) gem. DIN 4109 erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen. In Abhängigkeit von den dargestellten Lärmpegelbereichen sollten die in der Tabelle aufgeführten, resultierenden Schalldämm-Maße für die Außenbauteile nicht unterschritten werden. Die Berechnung der konkreten Schalldämmwerte erfolgt im Zuge der Genehmigungs- / Ausführungsplanung unter Berücksichtigung der aktuellen DIN 4109.

Tabelle: Anforderung an die Schalldämmung der Außenbauteile von Gebäuden

Lärmpegelbereich	„maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB(A)	Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ für Außenbauteile in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume (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

- In den zukünftigen Schlafräumen ist zur Nachtzeit zwischen 22.00 und 6.00 Uhr ein Schalldruckpegel von ≤ 30 dB(A) im Rauminnen bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten. Die Schlafräume im gekennzeichneten Bereich sind vornehmlich an der geräuschabgewandten Gebäudefassade unterzubringen oder mit schallgedämmten Lüftungssystemen so auszustatten, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30dB(A) im Rauminnen nicht überschritten wird. Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Genehmigungs-/Ausführungsplanung festzulegen und zu detaillieren.
- Im Bereich des Mischgebietes MI 2 sind die Außenwohnbereiche (Terrassen, Loggien und Balkone) auf der geräuschabgewandten Seite im direkten Schallschatten des Gebäudes anzulegen oder durch geeignete bauliche Abschirmmaßnahme zu schützen, sodass die Orientierungswerte gem. DIN 18005 eingehalten werden. Die Dimensionierung solcher baulichen Maßnahmen ist im Zuge der Genehmigungs-/Ausführungsplanung festzulegen und zu detaillieren.

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.

4.7 Grünordnerische Festsetzungen

Pflanzgebot von Einzelbäumen

Pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB 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 nachstehenden Pflanzliste zu entnehmen.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Erle	<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>

4.8 Hinweise

Rechtskraft

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 123 C „Hengstforde, Westlich der Burgstraße“ treten die überplanten Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 123 A „Hengstforde und Augustfehn I - nördlich der Bahn“, rechtskräftig seit dem 06.03.2020, sowie des Bebauungsplanes Nr. 123 B „Hengstforde und Augustfehn I - nördlich der Bahn“, rechtskräftig seit dem 06.03.2020, soweit sie im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegen, außer Kraft.

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.

Altlasten

Altablagerungen sind nach Aktenlage im Plangebiet nicht bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gemacht werden, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu informieren.

Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Bomben, Granaten, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover zu benachrichtigen.

Artenschutz

Die einschlägigen artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die vorsorgliche Prüfung der Artenschutz-Verträglichkeit im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entbindet nicht von der Beachtung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen auf Umsetzungsebene.

Versorgungsleitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Leitungsplänen der Versorgungsträger zu entnehmen. Es besteht eine grundsätzliche Prüf- und Erkundungspflicht durch den Bauherrn. Frühzeitig vor Baubeginn sind entsprechende Abstimmungsgespräche mit den jeweiligen Leitungsträgern zu führen.

DIN Vorschriften und technische Regelwerke

Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Verwaltung der Gemeinde Apen während der üblichen Öffnungszeiten der Verwaltung aus.

Bahnbetrieb/Bahnanlagen

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.

Auflagen für Bauten / Baumaßnahmen nahe der Bahn

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen haben nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Bei dem Einsatz von Baukränen in der Nähe von Bahnflächen oder Bahnbetriebsanlagen ist mit der DB InfraGO AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB InfraGO AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss.

Es wird darauf verwiesen, dass Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer grundsätzlich nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden dürfen. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Baumaterial, Bauschutt etc. darf nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden dürfen. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Die Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind der Deutsche Bahn AG DB-Immobilien zur Stellungnahme vorzulegen.

Luft - Wasser- Wärmepumpen

Bei der Aufstellung von Luft-Wasser-Wärmepumpen ist der LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen, zu beachten.

5. Ergänzende Angaben

5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamt	24.207 m²
Allgemeine Wohngebiete (WA)	13.965 m ²
davon: WA 1	8.038 m ²
davon: WA 2	5.927 m ²
Mischgebiete (MI)	9.512 m ²
davon: MI 1	3.611 m ²
davon: MI 2	5.901 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	731 m ²

5.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist erschlossen, evtl. Ergänzungen von Leitungen und deren Anschlüsse werden im Rahmen Planumsetzung berücksichtigt. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt durch die privaten und öffentlichen Versorgungsträger.

➤ **Trink- und Schmutzwasser**

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des OOWV. In der Burgstraße werden neue Leitungen für Trinkwasser und Schmutzwasser verlegt.

Das Plangebiet ist an die örtliche Kanalisation angeschlossen.

➤ **Energieversorgung**

Die Energieversorgung erfolgt durch den Anschluss an das Netz der EWE.

➤ **Telekommunikation**

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch die Deutsche Telekom AG, Niederlassung Oldenburg, EWE Tel GmbH, Glasfaser Nordwest GmbH & Co.KG oder andere private Anbieter. Auf das der Gemeinde vorliegende Prüfkonzept zur Sicherstellungsverpflichtung gemäß § 146 Abs. 2 S. 2 Telekommunikationsgesetz (TKG) sowie auf die der Gemeinde ebenfalls vorliegende Handreichung für ein Materialkonzept zur Umsetzung wird hingewiesen.

➤ **Abfallentsorgung**

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Ammerland.

➤ **Wasserversorgung**

Das Plangebiet kann im Rahmen einer Rohrnetzerweiterung an das Trinkwasserversorgungsnetz des OOWV angeschlossen werden. Sollte eine Erweiterung notwendig sein, kann diese

nur auf der Grundlage der Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVB-WasserV) des OOWV und unter Berücksichtigung des Begleitvertrages für die Gemeinde durchgeführt werden.

Der Versorgungsdruck in dem Trinkwassernetz in der Umgebung des Plangebietes wird in Spitzenlastsituationen als nicht komfortabel beurteilt. Kunden mit einem Trinkwasserbedarf haben frühzeitig die Versorgungsmöglichkeiten mit dem OOWV abzuklären. Zur Beurteilung durch den OOWV sind Auskünfte über den erwarteten monatlichen oder jährlichen Bedarf und den Spitzendurchfluss erforderlich.

➤ **Löschwasserversorgung**

Im Hinblick auf den der Gemeinde 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. Es ist frühzeitig beim OOWV der rechnerisch mögliche Anteil leitungsgebundenen Löschwasser zu erfragen, der anderen Löschwasserquellen ergänzen kann, um die Richtwerte für den Löschwasserbedarf nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 zu erreichen.

➤ **Abwasserbeseitigung**

Das Plangebiet kann im Rahmen einer Rohrnetzerweiterung an das Abwasserentsorgungsnetz des OOWV angeschlossen werden. Sollte eine Erweiterung notwendig sein, kann diese nur auf Grundlage der Satzungen für die Abwasserbeseitigung der Gemeinde erfolgen.

Die Schutzstreifenfrasse (je 2,50m links und rechts parallel zur Leitung) darf weder überbaut noch unterirdisch mit Hindernissen versehen werden. Ebenso dürfen Bepflanzungen oder Anschüttungen nicht in die Trasse hineinwachsen bzw. hineinragen und Bäume müssen einen Abstand von mindestens 2,50m zur Leitung haben. Alle Schächte zur Durchführung von Inspektions-, Reinigungs- und Unterhaltungsmaßnahmen müssen anfahrbar bleiben. Informationen über Lage und Tiefe der vorhandenen Kanalanlagen können beim OOWV angefordert werden.

Die Erschließung ist gesichert und es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, das anfallende Schmutzwasser in die vorhandenen Kanalanlagen der Burgstraße auf Grundlage der Satzungen über die zentrale Schmutzwasserbeseitigung des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes für das Gebiet der Gemeinde Apen einzuleiten. Jede Verbindung zu einem Privatgrundstück muss durch einen privaten Übergabeschacht auf dem jeweiligen Grundstück erfolgen. Auf dem Grundstück sind die Abwasserarten zu trennen. Die Absicherung gegen Rückstau hat auf den Privatgrundstücken zu erfolgen. Auf die Regelungen der Satzung mit der Rückstauenebene auf Höhe der GOK-Straße wird hingewiesen.

Für Anschlüsse an den Kanal ist jeweils ein Entwässerungsantrag erforderlich. Hierzu ist der OOWV zu kontaktieren. Sollte im Zuge der Planungen das Erfordernis bestehen, einen neuen Abwasseranschluss zu erstellen, so ist hierzu ebenfalls der OOWV zu kontaktieren.

Für den Fall des Einbaus einer gewerblichen Küche oder Ähnlichem ist ggfs. die Installation entsprechender Behandlungsanlagen erforderlich. Diesbezüglich müssen Abstimmungen mit dem OOWV erfolgen.

5.3 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss	26.01.2021
Ortsübliche Bekanntmachung	30.01.2021
Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB der Planung:	26.01.2021
Ortsübliche Bekanntmachung	
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	
und Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB	
Satzungsbeschluss durch den Rat	

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 123 C „Hengstforde, Westlich der Burgstraße“ als Anlage beigefügt.

Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr.123 C



NWP Planungsgesellschaft mbH,
Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Gemeinde Apen, den

Bürgermeister