



Protokoll

Öffentliche Sitzung mit anschließendem nichtöffentlichen Teil	
Lfd. Nr.:	PlanA/022/2019
Gremium:	Bau- und Planungsausschuss
Sitzungsort:	Sitzungssaal des Rathauses in Apen
Datum:	13.05.2019
Sitzungsdauer:	17:00 Uhr bis 20:07 Uhr

Öffentlicher Teil

1 Eröffnung der Sitzung

Stellvertretender Ausschussvorsitzender Dr. Habben eröffnet die öffentliche Sitzung des Bau- und Planungsausschusses um 17.00 Uhr und begrüßt die Anwesenden. Zu TOP 7 sind Herr Allmendinger vom Büro Allmendinger Architektur und Herr Penning vom Büro Möller + Penning GmbH anwesend, zu TOP 8 sind Frau Janzen und Herr Heidhoff von der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH Oldenburg anwesend und zu den TOP 9 und 10 ist Frau Abel von der NWP GmbH Oldenburg anwesend.

2 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit

Stellv. AV Dr. Habben stellt die Ordnungsmäßigkeit der Einladung zu der Sitzung und die Anwesenheit der Ausschussmitglieder fest. AV Reil wird von AM Mundt vertreten, AM Wilken wird von AM Weerts vertreten.

3 Einwohnerfragestunde

Es werden keine Einwohnerfragen gestellt.



4 Feststellung der Tagesordnung

Stellv.AV Dr. Habben schlägt vor, unmittelbar nach TOP 8 eine Einwohnerfragestunde zu diesem TOP zuzulassen. So könnten die Vertreter der NLG die Sitzung anschließend verlassen.

Des Weiteren teilt stellv.AV Dr. Habben mit, dass den Ratsmitgliedern ein Schreiben übermittelt wurde, welches er im nichtöffentlichen Teil des Bau- und Planungsausschusses unter TOP 17 behandeln möchte.

Die Tagesordnung wird in der ergänzten Form für festgestellt erklärt.

5 Genehmigung der Niederschrift der vorangegangenen Sitzung

Die Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 25.02.2019 wird einstimmig genehmigt.

6 Bericht der Verwaltung über wichtige Angelegenheiten

Die Verwaltung berichtet aus der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 25.02.2019 wie folgt:

Zu TOP 12 Änderung der Bauerschaftsgrenze zwischen Apen und Augustfehn II

Vom Gemeinderat wurde die Änderung der Bauerschaftsgrenze zwischen Apen und Augustfehn II im Bereich der Ortsteile Roggenmoor und Klauhörn beschlossen. Die Änderung wurde in der Nordwest-Zeitung bekanntgemacht, zeitgleich erhielten die Ortsbürgervereine Apen und Augustfehn II eine entsprechende Information. Die Änderung tritt zum Ende der jetzigen Wahlperiode des Gemeinderates, also zum 31.10.2021, in Kraft. Dann werden auch die grünen Ortsteilschilder umgesetzt.

- - - -

Zu TOP 13 Anpassung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 137 der Gemeinde Apen – Hengstforde, südlich der Bahn -;

Vom Verwaltungsausschuss wurde nach erfolgter Neuberechnung der Schallkontingente der Geltungsbereich des Bebauungsplans so angepasst, dass nur die tatsächlich erforderlichen Bereiche erfasst sind. Der Bebauungsplan Nr. 137 liegt in der Zeit vom 21.05.2019 bis 20.06.2019 im Rathaus in Apen öffentlich aus, gleichzeitig können die Unterlagen online unter http://www.apen.de/page/cms/149_Aktuelle-Bauleitplanung.html während der Auslegungszeit eingesehen werden.

- - - - -

Des Weiteren liegen der Planentwurf und die Begründung des Bebauungsplans Nr. 131, 1. Änderung – Apen, Fußweg und Aufstellfläche Fahrbahnteiler L 821 – in der Zeit vom 13.05.2019 bis einschließlich 12.06.2019 im Rathaus in Apen öffentlich aus, die Unterlagen können online unter http://www.apen.de/page/cms/149_Aktuelle-Bauleitplanung.html während der Auslegungszeit eingesehen werden.

In diesem Zusammenhang kann berichtet werden, dass vom Landkreis Ammerland die Ortsdurchfahrtsgrenze von der Mitte des Firmengrundstücks AMF Bruns an die östliche Grenze Richtung Westerstede verlegt worden ist. Die Straßenbeleuchtung wird bis zur neuen Ortsdurchfahrtsgrenze erweitert, ein Fußweg mit Hochbord wird vom neuen Fahrbahnteiler bis zur Einmündung Schützenstraße angelegt.

Diese Forderungen des Landkreises Ammerland sind bis zum 31.12.2019 umzusetzen. Daher wird die Maßnahme „Fahrbahnteiler“ entsprechend erweitert.

- - - - -

Bei der 12. Änderung des Flächennutzungsplans und beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde Apen – Tange, Sondergebiet Diskothek – sind die Unterlagen für die öffentliche Auslegung nahezu fertiggestellt und können später online unter http://www.apen.de/page/cms/149_Aktuelle-Bauleitplanung.html während der Auslegungszeit eingesehen werden.

- - - - -

Es gibt Bestrebungen, im Bereich Apen-Nord zwischen der Kleinen Mühlenstraße und der Straße Am Mühlenbach eine Fläche für eine Wohnbebauung mit ca. 20 bis 25 Bauplätzen zu beplanen. Erste Voruntersuchungen haben bereits stattgefunden. Zudem wurden Gespräche mit den Grundstückseigentümern und möglichen Investoren geführt. Näheres wird nach der Sommerpause im Bau- und Planungsausschuss vorgestellt. Erste Planskizzen zeigen Varianten mit und ohne Regenrückhaltebecken. Die spätere Beratung in den Gremien wird den konkreten Planinhalt ergeben.

- - - - -

Der Endausbau des Wohnparks Augustfehn-Kanal ist so gut wie abgeschlossen. Letzte Restarbeiten erfolgen in den nächsten Wochen. Die Arbeiten werden anschließend durch die NLG Oldenburg und die Gemeinde Apen abgenommen.

- - - - -

Zudem kann mitgeteilt werden, dass die Haltebucht bei der Grundschule Nordloh in den Osterferien durch die bauausführende Firma fertiggestellt wurde. Nach Auftragserteilung im Jahr 2018 sollten die Arbeiten in den Herbstferien durchgeführt werden. Leider hat es nicht geklappt, so dass die Osterferien abgewartet werden mussten. Anschließend hat der Bauhof noch weitere gestalterische Elemente geschaffen, wie zum Beispiel Pflanzen einer Hecke und Aufstellen eines Drängelzauns.

- - - - -

Passend zum frühlinghaften Wetter wurde das Rathaus am heutigen Tage mit blühenden Geranien verschönert.

7 Erweiterung der IGS Augustfehn um einen Anbau; Energieeffizienz Vorlage: VO/538/2019

Die Verwaltung erläutert die Beschlussvorlage. Für die Erweiterung der IGS Augustfehn um einen Anbau ist noch abzustimmen, in welcher Art der Anbau in Bezug auf die Energieeffizienz errichtet werden soll.

Herr Penning vom Büro Möller + Penning erklärt, dass bereits mit Einhaltung des Baurechts und der Energienormen ein niedriger Energiebedarf erzielt werden kann. Sollte ein höherer Standard erlangt werden, können Fördergelder in Anspruch genommen werden.

Bei **Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen** (Bau- und Energierecht) wird mit einer 18 cm dicken Dämmschicht bereits eine gute Dämmung der Gebäudehülle erreicht. Weiterhin werden eine Wärmebrückenberechnung und ein Luftdichtheitstest für das neue Gebäude durchgeführt, um vorhandene Wärmebrücken zu minimieren.

Ein gasbetriebener Brennwertkessel wird ca. 55 % der Heizung abdecken, eine Luftwärmepumpe den Rest. Den Wärmebedarf nur mit einem Brennwertkessel abzudecken, ist nicht mehr ohne weiteres möglich, da das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz bei Neubauten die Verpflichtung enthält, regenerative Energien einzusetzen. Die Warmwasserbereitung wird elektrisch erfolgen, zum Teil werden Fensterlüfter, zum Teil mechanische Lüftung eingebaut. Als Beleuchtung sind Leuchtstofflampen vorgesehen, diese sind günstiger als die zeitgemäße LED-Beleuchtung.

Als Verbrauchswerte werden 58,2 kWh/(m²a) Erdgas und 26,6 kWh/(m²a) Strom bei einem CO₂-Anteil von 67,7 t pro Jahr errechnet, die Energiekosten belaufen sich rechnerisch auf ca. 25.500 € jährlich. Hierzu ist anzumerken, dass es sich um errechnete Zahlen mit einem einheitlichen Wert für einen Vergleich mit anderen Ausbauarten handelt und nicht um den späteren tatsächlichen Verbrauch.

Ein Neubau mit **Einhaltung des Förderstandards KfW-Effizienzhaus 55** würde eine um 45 % bessere Energieeinsparung bedeuten. Im Gegensatz zur Einhaltung des Baurechts würde die Gebäudehülle sehr gut gedämmt und die Heizung zu 100 % über die Luftwärmepumpe erfolgen. Anstatt Leuchtstofflampen wird LED-Beleuchtung eingesetzt, und es ist eine Photovoltaikanlage (ca. 65 Module) mit 18 kWp vorgesehen. Hiermit kann zwar nicht der gesamte Strombedarf abgedeckt werden, es ist allerdings auch nicht mit einem nicht zu verwertenden Überschuss zu rechnen, so dass die erzielte Energie zu 100 % eingesetzt werden kann.

Die Verbrauchswerte liegen rechnerisch bei 44,4 kWh/(m²a) Strom mit einem CO₂-Anteil von 66,2 t pro Jahr, Erdgas wird nicht benötigt. Zwar muss mehr Strom angekauft werden, dafür ist das Gebäude bereits für die Zukunft angepasst, wenn sich die Energiepolitik ändert. Die Energiekosten liegen bei jährlich ca. 24.600 €. Bei dieser Ausbauart kann mit einem Tilgungszuschuss von 5 % der Investitionskosten, maximal 50 € / m² (maximal 130.000 €) gerechnet werden. Für den Anbau IGS könnte ein Darlehen von ca. 116.000 € als Förderung bewilligt werden. Die Errichtung im Förderstandard KfW-Effizienzhaus 55 bedeutet zusammengefasst einen niedrigeren Energiewert, niedrigere CO₂-Werte und eine Darlehensförderung von 116.000 € zu einem niedrigen Zinssatz mit einem Tilgungszuschuss von 5 %.

Herr Allmendinger vom Büro Allmendinger Architektur ergänzt, dass die Kostenschätzung für diesen Bereich bei ca. 70.000 € liegt, so dass die Förderung einen rechnerischen Vorteil von 46.000 € ausmacht.

Anschließend werden Fragen vom Ausschuss und der Verwaltung beantwortet.

In der vorgestellten Version wurden die in der Beschlussvorlage angesprochenen Probleme bei einem 100 %igen Einsatz einer Luftwärmepumpe durch den Einsatz einer elektrischen

Warmwasserbereitung bereits gelöst wurden. Warmwasser wird erfahrungsgemäß in einem Schulgebäude nicht so viel benötigt wie im Modell errechnet. Der Förderantrag kann ohne zeitliche Verzögerung gestellt werden.

Das Modell KfW-Förderstandard 70 ist nicht weiter vorgestellt worden, da dieses als Zwischenvariante nur geringfügig bessere Energiewerte vorzeigt, jedoch keine Darlehnsförderung ermöglicht. Vom Büro Möller + Penning wurde die wirtschaftlichste Lösung für die Gemeinde gesucht.

Eine Erweiterung der Photovoltaik-Anlage mit dem zusätzlichen Geld aus der Förderung könnte für den Stromverbrauch des übrigen Gebäudes genutzt werden, allerdings kann keine hohe Einspeisungsvergütung wie in der Vergangenheit für zuviel produzierten Strom erwartet werden. Die Sonne scheint nicht unbedingt immer dann, wenn Strom benötigt wird. Durch eine Erweiterung der Anlage entsteht auch ein größeres Risiko für die Technik. Die Amortisationszeit erhöht sich.

Vom Ausschuss wird angemerkt, dass die vorhandene Photovoltaik-Anlage auf der IGS durch die Bürger-Energie-Genossenschaft betrieben wird. Es stehen noch genügend Dächer für weitere gemeindeeigene Module zur Verfügung. Der Strom könnte in der Schule verwendet werden.

Von Herrn Penning wird erklärt, dass es bei dem Auftrag nur um die Erweiterung der IGS ging. Sofern für den Altbau ebenfalls in diese Technik investiert werden soll, ist zu bedenken, dass der eingesparte Betrag evtl. an anderer Stelle wirtschaftlicher eingesetzt werden kann.

Die Zinsbindung bei den KfW-Darlehen beträgt ca. 10 Jahre, ein Konflikt mit den anderen Förderungen wird nicht ausgelöst.

Nach weiteren Wortmeldungen beantragt RM B. Meyer eine fünfminütige Sitzungsunterbrechung von 17.45 Uhr bis 17.50 Uhr.

Anschließend lässt stellv. AV Dr. Habben über den Beschlussvorschlag abstimmen.

einstimmig beschlossen

Die Erweiterung der IGS Augustfehn um einen Anbau wird in Bezug auf die Energieeffizienz mit der vorgestellten Variante „Effizienzhaus 55“ durchgeführt.

8 Fortführung der Bauleitplanverfahren zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans (2017), Teil 2 und zum Bebauungsplan Nr. 123 B - Hengstforde und Augustfehn, nördlich der Bahn - ; Beschluss über den Planinhalt und Auslegungsbeschluss Vorlage: VO/536/2019

Die Verwaltung erläutert die Beschlussvorlage. Die Beplanung des Wohngebiets Augustfehn-Hengstforde gestaltete sich in Bezug auf den Schallschutz schwierig. In diversen Gesprächen mit den Fachbehörden konnte eine Lösung gefunden werden, um die Planung fortzuführen.

Die Niedersächsische Landgesellschaft mbH Oldenburg (NLG) zeigt den bisherigen Verlauf der Bauleitplanung für die 3. Änderung des Flächennutzungsplans (2017) und den Bebauungsplan Nr. 123 auf. Beide Bauleitpläne wurden in einen nördlichen Teil (Feststellungs- und Satzungsbeschluss sind erfolgt) und einen südlichen Teil (zurzeit ruhend) aufgeteilt. Nun-

mehr geht es um die erneute öffentliche Auslegung des südlichen Bereichs der 3. Flächen-nutzungsplanänderung, 2. Teil, und des Bebauungsplans Nr. 123 B.

Anhand einer Präsentation werden die Plangebiete und Planinhalte dem Ausschuss erläutert. Der Flächennutzungsplan stellt überwiegend Flächen für „Wohnen“ dar. Im Bereich der Heidestraße wird eine „gemischte Baufläche“ dargestellt, da es sich hier um eine Gemengelage mit Wohnen und Gewerbe in einem nicht beplanten Gebiet handelt.

Für den Bebauungsplan Nr. 123 B sind Wohn- und Mischgebietsflächen mit unterschiedlichen Ausnutzungen, Grünflächen und ein Lärmschutzwall festgesetzt. In einem neu erstellten Schallgutachten wurden der von den südlichen Gewerbeflächen ausgehende Lärm sowie der Schienenlärm erfasst. Von der Deutschen Bahn sind neue Prognosedaten für den Schienenlärm bis 2030 herausgegeben worden. Hiernach verringert sich der Schienenlärm. Im Bebauungsplangebiet sind verschiedene Lärmpegelbereiche ausgewiesen.

Der überwiegende Teil des Bebauungsplans Nr. 123 B ist vom Lärmpegelbereich II überlagert. Hier reichen bereits die gesetzlichen Vorgaben aus dem Energiebereich zur Erfüllung des Lärmschutzes aus. Ansonsten kann mit nicht offenbaren Fenstern, eingehausten Außensitzplätzen usw. der Schallschutz erfüllt werden. Vor Errichtung des 5 m hohen Lärmschutzwalles dürfen keine (Wohn-) Gebäude errichtet werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 123 B sind aus dem Ursprungsplan übernommen worden, neu sind die Festsetzungen Nr. 1 (keine Ausnahmen im Wohngebiet bei Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, im Mischgebiet für Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) , 10 (Lärmschutz) und 11 (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für Schmutz- und Regenwasserkanal).

Die Erschließung für das Wohngebiet Augustfehn-Hengstforde wurde bereits mit dem Brückenneubau in Höhe der Friedenskirche begonnen. Sobald der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 123 B gefasst wurde, kann mit dem Bau der Haupteerschließungsstraße vom Brückenneubau bis zur Kastanienstraße begonnen werden.

Im Bauleitplanverfahren müssen Fristen eingehalten werden. Für die noch zu erfolgende Auslegung ist ein Ratsbeschluss erforderlich, da die Wiederaufnahme der Bauleitplanverfahren formal beschlossen werden muss. Nach durchgeführter Auslegung erfolgt die Abwägung der eingegangenen Anregungen. Sofern alles gut läuft, könnte mit der Vermarktung noch in diesem Jahr begonnen werden.

Auf Anfrage erläutert die NLG, dass Schienen- und Gewerbelärm unterschiedlich betrachtet werden. Daher wurden unterschiedliche Festsetzungen im Wohngebiet und im Mischgebiet, zum Teil mit passivem Lärmschutz, festgelegt. Auch die Grünfläche westlich des Mischgebietes resultiert aus dem Schallgutachten.

Die Verwaltung ergänzt, dass mit den Gewerbetreibenden im Süden der Bahn Vorgespräche über eine möglichst verträgliche Festsetzung von Schalleistungspegeln und Schallkontingenten für die dortigen Gewerbeflächen bzw. unbeplanten Flächen geführt wurden. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich Betriebe trotz der geführten Gespräche im Auslegungsverfahren einbringen. Die neu festgelegten Schallkontingente im einfachen Bebauungsplan Nr. 137 wurden mit dem Gewerbeaufsichtsamt in Oldenburg abgestimmt.

Die NLG weist darauf hin, dass der einfache Bebauungsplan Nr. 137 mit den festgesetzten Schallkontingenten südlich der Bahn ab dem 21.05.2019 öffentlich ausliegt. Bis zur Sitzung des Gemeinderates am 25.06.2019 könnte somit eine erste Einschätzung zu dieser Planung abgegeben werden.

- - - - -

Im Anschluss an die Beratungen zu TOP 8 werden Fragen bei der eingeschobenen Einwohnerfragestunde wie folgt beantwortet:

Bezüglich der Beplanung der Heidestraße als Mischgebiet wegen der Lärmemissionen aus dem Gewerbegebiet erklärt die NLG, dass es sich hier um eine in der Vergangenheit gewachsene Gemengelage aus Wohnen und Gewerbe handelt. Die neue Betrachtungsweise hat sich aus dem aktuellen Schallgutachten ergeben. Diese bestehende Gemengelage hat nicht einen so hohen Schutzanspruch wie ein neu zu entwickelndes Wohngebiet.

Für den Lärmschutzwall wird eine Breite von 20 m vorgesehen, der Wall soll 5 m hoch werden. Der Wall soll mit dem Bodenaushub aus dem neuen Regenrückhaltebecken aufgefüllt werden. Eine Fortführung des Walles bis zur Heidestraße kann aufgrund der bestehenden Bebauung nicht erfolgen. Die Errichtung einer Lärmschutzwand ist wegen der erforderlichen Statik sehr aufwendig.

Die Straßenführung im Bebauungsplan Nr. 123 B knüpft nahtlos an das Straßennetz im Bebauungsplan Nr. 123 A an. Zum Bahnweg sind zwei Zufahrten geplant, andere Straßen zweigen von der Burgstraße bzw. der großen mittig gelegenen Erschließungsstraße ab. Der Bahnweg bleibt zu beiden Seiten offen, die Brücke über den Augustfehn-Kanal in Höhe der Schulstraße ist lediglich für den Fußgänger- und Radfahrverkehr nutzbar, so dass die Fahrzeuge aus der Kastanienstraße die neue Brücke bei der Friedenskirche nutzen müssen.

Die Verwaltung ergänzt, dass durch den fast abgeschlossenen Brückenneubau gewährleistet ist, dass der Schwerlastverkehr für das neue Baugebiet hierüber fährt. Die Stahlwerkstraße ist für einen solchen Verkehr ausgelegt und kann ihn zusätzlich aufnehmen. Nach Ende der Erschließungsarbeiten können Bauanträge genehmigt werden. Nach Freigabe der Brücke für den Verkehr soll zeitnah eine Ampelanlage aufgestellt werden mit einem Sensor, welcher bei einem Rückstau bzw. vermehrten Verkehren aus dem neuen Baugebiet diesen regelt.

Vom Ausschuss wird darauf hingewiesen, dass die Pflanzliste des Bebauungsplans Nr. 123 zum Teil giftige Pflanzen aufweist. Diese sollten entfernt werden.

Die eingeschobene Einwohnerfragestunde wird beendet.

- - - - -

einstimmig beschlossen

Der Rat der Gemeinde Apen beschließt die Fortführung der Bauleitplanung für die 3. Flächennutzungsplanänderung (2017), Teil 2, und für den Bebauungsplan Nr. 123 B – Hengstforde und Augustfehn, nördlich der Bahn – mit den in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vorgestellten Planinhalten.

Der Rat der Gemeinde Apen beschließt für die oben genannten Bauleitpläne die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

- 9 Beplanung des Raiffeisengeländes in Apen; Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans**
Vorlage: VO/534/2019

Die Verwaltung erläutert die Beschlussvorlage. Die ersten Gespräche mit dem Schallgutachter haben ergeben, dass für diesen Bereich die Gebäude in einem bestimmten Winkel zueinander errichtet und besonders geschützte Außensitzplätze geschaffen werden müssen. Dies kann bei einer Angebotsplanung nicht geregelt werden, sondern es muss ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Durchführungsvertrag und Vorhaben- und Erschließungsplan beschlossen werden. Daher ist ein neuer Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss erforderlich.

Die NWP zeigt anhand einer Präsentation die Lage der einzelnen Gebäude mit Terrassen und Stellplatzanlagen. Die Planung wurde angepasst, um die Lärmquellen Landes- und Kreisstraße sowie Bahnlinie zu berücksichtigen. Durch die Grundrissplanung und Lage der Außensitzplätze mit aktivem Schallschutz können die Wohnbereiche von den Lärmquellen abgewendet werden. Diese Pläne werden Bestandteil des Durchführungsvertrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Der Bereich wird als allgemeines Wohngebiet mit einer zweigeschossigen abweichenden Bauweise festgesetzt. Die Bäume entlang der Hauptstraße (L 821) liegen außerhalb des Planbereichs und werden daher nicht festgesetzt.

Für die Änderung des Flächennutzungsplans braucht kein neuer Beschluss gefasst zu werden.

Vom Ausschuss wird begrüßt, dass sich die Ortseingangssituation positiv verändert und alle an einem Strang ziehen. Die Planungen sollten ohne zeitliche Verzögerung durchgeführt werden.

mehrheitlich beschlossen

Beschlussvorschlag:

Der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss des Verwaltungsausschusses vom 12.06.2018 zum Bebauungsplan Nr. 133 – Apen, Gelände am Hafenbecken – wird aufgehoben.

Der Rat der Gemeinde Apen beschließt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 14 – Apen, Gelände am Hafenbecken – mit einem Allgemeinen Wohngebiet. Das Plangebiet ergibt sich aus der Niederschrift des Gemeinderates vom 25.06.2019 beigefügten Skizze. Die Bauleitplanung erfolgt im Parallelverfahren mit der 14. Änderung des Flächennutzungsplans (2017) – Apen, Gelände am Hafenbecken –.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

Der Begründung wird gemäß § 2 a BauGB ein Umweltbericht beigefügt.

Mit dem Eigentümer wird ein Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 abgeschlossen.

Der Rat der Gemeinde Apen beschließt für den o.g. Bauleitplan die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB.

**bauungsplans Nr. 88 zur Umwandlung einer Grünfläche in ein Gewerbegebiet;
Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss
Vorlage: VO/535/2019**

Die NWP erläutert anhand einer Präsentation, dass entlang der Uplengener Straße ein Bereich des Bebauungsplans Nr. 88 von einer Grünfläche in eine Gewerbefläche mit einer Erschließungsstraße umgewandelt werden soll. Gleichzeitig soll für das Mischgebiet an der Stahlwerkstraße eine einheitliche Festsetzung gelten. Der Wendehammer der Dampfhammerstraße wird aufgrund einer Gewerbeansiedlung im Norden nicht mehr benötigt und soll aus diesem Grund eine Festsetzung als Industriegebiet erhalten. Zugleich wird in Teilen ein durchgehender Bauteppich bis an die Grenze der Planänderung festgesetzt.

In Gesprächen mit dem Straßenverkehrsamt des Landkreises Ammerland wurde darauf hingewiesen, dass die Anbindung des Gebietes an die Uplengener Straße nicht im Kurvenbereich erfolgen sollte. Eine Verkehrsuntersuchung wurde in Auftrag gegeben, wie die Erschließungsstraße auf die Kreisstraße geführt werden kann, damit der Knotenpunkt Stahlwerkstraße / Uplengener Straße funktionstüchtig bleibt.

Die neue Erschließungsstraße erhält einen Wendehammer von 24 m und führt im Nordosten des Plangebietes in das Gewerbegebiet. So können die nordöstlich belegenen gemeindeeigenen Flächen ebenfalls erschlossen werden. Der Straßenseitengraben entlang der Uplengener Straße muss für die Oberflächenentwässerung erhalten bleiben. Der Schallschutz für die Festlegung von Schallkontingenten ist noch zu untersuchen.

Die Planung wurde mit dem Eigentümer der Flächen abgestimmt. Die textlichen Festsetzungen stammen überwiegend aus dem Ursprungsplan. Im Mischgebiet wurde der Einzelhandel nicht ausgeschlossen, jedoch Tankstellen und Vergnügungstätten. Ausnahmsweise können im Änderungsbereich zwei Vollgeschosse errichtet werden, wenn es sich bei dem zweiten Vollgeschoss um eine Verwaltungs- bzw. Büronutzung, um Sozialräume oder um ein betriebsbezogenes Wohnen handelt. Die festzusetzenden Schallleistungspegel sind durch eine schalltechnische Untersuchung zu ermitteln.

Die dazugehörige Flächennutzungsplanänderung umfasst ein kleineres Gebiet mit der Darstellung von Gewerbeflächen.

Von der Verwaltung wird vorgeschlagen, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mittels einer Auslegung im Rathaus und einer Bürgerversammlung stattfinden zu lassen.

Seitens des Ausschusses wird die Planung begrüßt. Der dort ansässige Gewerbebetrieb erhält zusätzliche Flächen.

einstimmig beschlossen

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Apen beschließt die Änderung Nr. 19 des Flächennutzungsplans (2017) – Augustfehn II, Gewerbegebiet, Umwandlung einer Grünfläche in eine Gewerbefläche – sowie die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 88, 6. Änderung – Augustfehn II, Gewerbegebiet, Umwandlung einer Grünfläche in eine Gewerbefläche –.

Die Plangebiete ergeben sich aus der der Niederschrift des Verwaltungsausschusses am 18.06.2019 beigefügten Skizze.

Den Begründungen wird gemäß § 2 a BauGB ein Umweltbericht beigefügt.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

Der Verwaltungsausschuss beschließt für die o.g. Bauleitpläne die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Auslegung im Rathaus und einer Bürgerversammlung, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB.

11 Benennung der beiden neuen Brücken über den Augustfehn-Kanal Vorlage: VO/539/2019

Die Verwaltung erläutert die Beschlussvorlage. Für das Wohngebiet Augustfehn-Hengstforde sind noch Namen für Straßen, Brücken und Plätze zu vergeben. Im Runden Tisch für die Namensvergabe wurde einstimmig der Vorschlag unterbreitet, die Fußgängerbrücke in Höhe der Schulstraße „Neue-Barrebrücke“ und die Brücke in Höhe der Friedenskirche „Friedensbrücke“ zu benennen.

Die Vorschläge werden ohne Aussprache vom Ausschuss akzeptiert.

einstimmig beschlossen

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Gemeinde Apen beschließt, die Fußgängerbrücke über den Augustfehn-Kanal in Höhe der Schulstraße in „Neue Barre-Brücke“ und die Brücke in Höhe der Friedenskirche in „Friedensbrücke“ zu benennen. Entsprechende Namensschilder werden am Geländer der Brücken angebracht.

12 Anfragen und Mitteilungen

Auf Anfrage nach dem Sachstand zum Reiterhof an der Hauptstraße in Vreschen-Bokel erklärt die Verwaltung, dass inzwischen diverse Gespräche mit den Investoren stattgefunden haben. Bisher gab es keine Rückmeldung, was konkret entstehen soll. Die Investoren haben neben dem Reiterhof Überlegungen, eine Spielscheune oder auch andere Sportarten anzusiedeln, immer mit dem Hintergrund, dass das Gebiet von Grasweiden und Pferden geprägt werden soll. Der Investor wurde darauf hingewiesen, dass auf jeden Fall eine Bauleitplanung erforderlich ist, um eine Bebauung zu ermöglichen. Die Gemeinde steht für evtl. Gespräche mit dem Landkreis Ammerland zur Verfügung. Das Gelände sieht jetzt insgesamt gepflegt aus.

- - - - -

Der Ausschuss weist auf Versackungen in der Straße Osterende in Apen in Höhe des Pflgebutlers hin. Hier wurde für Hausanschlüsse der EWE die Straße aufgedigelt.

Die Verwaltung wird sich mit der EWE in Verbindung setzen

- - - - -

Vom Ausschuss wird nachgefragt, wann es mit der Bautätigkeit am Tannenweg weitergeht. Das Gelände sieht nicht sehr ansprechend aus.

Die Verwaltung erklärt, dass positiv festgestellt werden kann, dass sich der Investor zu einer geänderten Planung bereiterklärt hat. Es soll kein langer Riegel von 50 m errichtet werden, sondern insgesamt drei Einzelgebäude mit mehreren Wohneinheiten. Die Anlieger wurden vorab aufgesucht und von der geänderten Planung unterrichtet. Vom Investor wurde darum gebeten, dass die Handwerker bzw. Fahrer von den Nachbarn „friedlich“ behandelt werden. Insgesamt ist es keine Ideallösung, aber eine Verbesserung gegenüber der ersten Planung.

13 Einwohnerfragestunde

Ein Einwohner bittet um Auskunft, wie der Bahnlärm zurückgehen kann, wenn die Wunderline kommen soll. Auch sind sehr viele Bäume entlang des Bahngleises gefällt worden.

Die Verwaltung erklärt, dass ein zweigleisiger Ausbau der Strecke von Augustfehn nach Oldenburg zurzeit nicht zur Diskussion steht. Die Bahn spricht von Prognosen, wobei es vornehmlich um den Güterverkehr geht. Die Bäume sind gefällt worden, um weitere Sturmschäden an den Oberleitungen zu vermeiden.

- - - - -

Der Sportfischerverein Apen als Eigentümer des Apen Hafenbeckens weist darauf hin, dass die vorhandenen Bäume und Sträucher am Hafenbecken für die Uferbefestigung erforderlich sind. Sofern sie entfernt werden, müssen die Uferbereiche vom Investor mit Spundwänden befestigt werden. Als zweites wird darauf hingewiesen, dass das Hafenbecken nicht mit Booten befahren werden darf. Auch das Bauen von Stegen ist nicht erlaubt. Weiter handelt es sich um ein Angelgewässer. Eine Terrasse direkt am Wasser ist von Anglern einsehbar, hier dürfen später von den Anwohnern keine Klagen kommen.

Die Verwaltung sagt zu, den Investor entsprechend zu informieren.

14 Schließen der öffentlichen Sitzung

Stellv. AV Dr. Habben schließt den öffentlichen Teil der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses um 19.08 Uhr.