



## Protokoll

Öffentliche Sitzung mit anschließendem nichtöffentlichen Teil	
Lfd. Nr.:	<b>PlanA/010/2017</b>
Gremium:	<b>Bau- und Planungsausschuss</b>
Sitzungsort:	<b>Sitzungssaal des Rathauses in Apen</b>
Datum:	<b>30.01.2017</b>
Sitzungsdauer:	<b>16:45 Uhr bis 20:50 Uhr</b>

### Öffentlicher Teil

#### **8 Eröffnung der Sitzung**

AV Reil eröffnet um 18.00 Uhr den öffentlichen Teil der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses und begrüßt die Anwesenden. Für AM Dr. Habben nimmt AM H. Bruns an der Sitzung teil. Zu TOP 12 sind Herr Architekt Karabey und Herr Mennenga als Betreiber der Diskothek Tange eingeladen, zu den TOP 14, 15, 16 und 17 nehmen Frau Abel und Frau Spille von der NWP Planungsgesellschaft mbH an der Sitzung teil.

#### **9 Einwohnerfragestunde**

Von einem Bürger wird der Hinweis gegeben, dass die tiefen Bässe der Diskothek bei den Großveranstaltungen bis 3,5 km Luftlinie zu hören sind, das letzte Mal war dies Weihnachten 2016 der Fall. Wichtig ist auf jeden Fall ein besserer Schallschutz für die Bürger.

- - - - -



Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Planung von Wohnbauflächen in Tange vor einigen Jahren Bedarfsabfragen gestellt wurden. Diese betrafen Flächen an der Moorstraße, bei der Grundschule, an der Deichstraße usw. Von einem Bürger wird um Auskunft gebeten, ob der jetzige Bedarf aktuell ist oder aus dieser Zeit stammt. Als Bewohner des Gebietes Altona ist dort kein Bürger aus Tange bekannt, der am Bucksander Weg bauen möchte. Ein kleines Gebiet mit 3 bis 4 Bauplätzen würde ausreichen, Tange ist ein ländlicher Bereich.

Die Verwaltung teilt mit, dass aktuelle Interessenten aus Tange bekannt sind. Die Suche nach weiteren Wohnbaugrundstücken wird bereits seit einigen Jahren betrieben. Lage und Größe des Gebietes wird in der heutigen Sitzung beraten.

Weitere Bürger melden sich zu Wort, die gegen eine Beplanung der Fläche am Bucksander Weg sind. Die ansässigen Landwirte würden sich über ein Gespräch mit dem Gemeinderat freuen, um die vorhandenen Bedenken ausräumen zu können. Einige Bürger haben den Eindruck, dass der Erwerb der Baugrundstücke als Geldanlage dienen soll und nicht zum Schaffen von Wohnraum für den Eigennutz. Der Verkauf sollte nur an Tange Einwohner erfolgen.

Von Bürgern wird darauf verwiesen, dass ihre Bedenken vor Beratung des Tagesordnungspunktes von den Ausschussmitgliedern gehört werden sollten, damit diese Bedenken in die Beratungen einfließen können. Nachgefragt wird auch, wer auf der Interessenliste verzeichnet ist. Vermutet wird, dass die Liste veraltet ist bzw. keine jungen Leute hier bauen wollen. Auch besteht die Möglichkeit, dass benachbarte Grundstückseigentümer verhindern wollen, dass angrenzend an ihr Grundstück ein weiteres Haus entsteht und aus diesem Grund einen Bauplatz erwerben. Auf jeden Fall sollten die Bewerber um ein Grundstück zunächst befragt werden, ob sie noch in Tange bauen wollen.

Die Verwaltung teilt mit, dass die Bauleitplanung dem Gemeinderat obliegt. Im Bau- und Planungsausschuss wird der Beschluss vorberaten. Der Aufstellungsbeschluss wird später vom Verwaltungsausschuss gefasst. Es existiert eine aktuelle Liste mit Interessenten, die ein Grundstück am Bucksander Weg erwerben wollen. Die Gremien haben der Verwaltung den Auftrag erteilt, eine geeignete Fläche für eine Wohnbebauung zu suchen. Die Erweiterung des Baugebietes Altona ist städtebaulich sinnvoll. Baulücken im Sinne des Baugesetzbuches können in Tange entlang der Hauptstraße nicht geschlossen werden. Letztlich entscheiden die Gremien, wo geplant wird.

Von einem Bürger wird auf den Immissionsschutz zu den landwirtschaftlichen Betrieben hingewiesen. Auch die Betriebe müssen sich weiterentwickeln können und dürfen durch die Schaffung dieses Gebietes keine Einschränkungen erfahren.

## **10            Genehmigung der Niederschrift der vorangegangenen Sitzung**

AV Reil weist darauf hin, dass die letzte Sitzung des Planungsausschusses in der vorhergehenden Legislaturperiode erfolgte. Gegen die Niederschrift werden keine Einwände erhoben.

## 11 Bericht der Verwaltung über wichtige Angelegenheiten

Die Verwaltung berichtet aus der Sitzung des Planungsausschusses vom 23.08.2016 wie folgt:

Zu TOP 7 43. Änderung des Flächennutzungsplans – Apen, Hornskamp –  
Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am 23.09.2016 die Abwägungen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der öffentlichen Auslegung beschlossen. Die Bürger, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Abwägung informiert. Weiter wurde vom Gemeinderat die 43. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen, der Entwurf wurde dem Landkreis Ammerland zwecks Genehmigung vorgelegt. Gleichzeitig wurde der vorzeitige Beginn der Erschließungsarbeiten beim Landkreis Ammerland beantragt.

- - - - -

Zu TOP 8 Bebauungsplan Nr. 113 – Apen, Hornskamp –  
Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Auch hier wurde nach Ratsbeschluss das Ergebnis der Abwägungen den Beteiligten übermittelt. Nach Genehmigung der 43. Flächennutzungsplanänderung kann der vom Gemeinderat gefasste Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 113 öffentlich bekanntgemacht werden. Mit der Erschließung soll möglichst zügig begonnen werden, sofern es witterungsbedingt möglich ist.

- - - - -

Zu TOP 9 Neubekanntmachung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Apen  
in digitalisierter Form

Der Gemeinderat hat die Planzeichnung des Flächennutzungsplans mit allen bis zur beschlossenen 43. Änderung und Berichtigungen zur Kenntnis genommen. Sobald die 43. Änderung des Flächennutzungsplans vom Landkreis genehmigt wurde und bekanntgemacht werden kann, wird diese aktualisierte Fassung des Flächennutzungsplans veröffentlicht.

Zu TOP 10 Bebauungsplan Nr. 88, 4. Änderung – Augustfehn II, Schultze-Fimmen-  
Straße –  
Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Apen hat die Abwägung für den oben genannten Bauleitplan beschlossen. Die betroffenen Bürger bzw. Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über das Ergebnis informiert. Der vom Rat gefasste Satzungsbeschluss wird demnächst veröffentlicht.

**12            Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für den Bereich der Diskothek in Tange;  
Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss  
Vorlage: VO/213/2017**

Die Verwaltung erläutert die Beschlussvorlage. Im Dezember 2016 fand in Tange eine Informationsveranstaltung statt, um die Bevölkerung über die Pläne der Betreiber der Diskothek zur Umnutzung der Bus- und Taxihallen zu unterrichten. Die anwesenden Bürgerinnen und Bürger hatten die Möglichkeit, über eine Zettelbox Anregungen zu den vorgestellten Plänen abzugeben. Das Ergebnis wird nach dem Vortrag des Diskothekenbetreibers bekanntgegeben.

Anschließend wird vom Betreiber der Diskothek Sinn und Zweck der geplanten Umnutzung der Hallen anhand einer Präsentation erklärt. Um den großen Verwaltungsaufwand nach der Versammlungsstättenverordnung für jede Einzelveranstaltung zu reduzieren, soll eine entsprechende Bauleitplanung betrieben werden. Geplant ist der Umbau der Hallen im Innenbereich, um eine Verbesserung des Brand- und Schallschutzes, eine bessere Be- und Entlüftung und ein erweitertes Sicherheitskonzept (Beispiel Sprenkleranlage) zu erreichen.

Auch ist geplant, zu den bisher durchgeführten fünf Großveranstaltungen weitere Events außerhalb des normalen Diskobetriebes durchzuführen. Angedacht ist Public Viewing bei Meisterschaften, um unter Dach eine Stadionatmosphäre zu schaffen. Es können sonntags einmal monatlich Flohmärkte außerhalb der normalen Flohmarktzeiten ab September / Oktober bis zum Frühjahr durchgeführt werden. Ähnliches wird in der Umgebung zurzeit nur in der Weser-Ems-Halle in Oldenburg angeboten. Eine Food Truck Karawane ist etwas völlig Neues, hier werden kulinarische Besonderheiten angeboten. Diese Veranstaltung würde ein bis zwei Mal jährlich von ca. 13.00 Uhr bis 20.00 Uhr dauern. Weiter ist als Vorabendprogramm zur Diskothek geplant, ab 19.00 Uhr ein Mal jährlich ein Boxturnier der Amateurliga durchzuführen.

Vom Betreiber wird nicht geplant, 10 oder mehr Großveranstaltungen wie Pfingsten durchzuführen mit Sperrung der Tanger Hauptstraße usw. Die Umsetzung der ganzen Planung wird ca. zwei bis drei Jahre dauern.

Der anwesende Architekt weist ergänzend darauf hin, dass ein externes Büro für den Schallschutz zuständig ist. Bereits jetzt werden die Vorgaben des Landkreises eingehalten, wie auch vom Landkreis durchgeführte Stichproben belegen.

Die Verwaltung erläutert Stichpunkte aus der Einwohnerversammlung, welche in der „Zettelbox“ gesammelt wurden.

Einige AM unterstützen den Antrag, für die Diskothek Tange einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Die Veranstaltungen sind überregional im gesamten Nordwesten bekannt. Für den Betrieb sind neue Ideen wichtig. Mit der Tanger Bevölkerung hat sich der Betreiber gut arrangiert, die Zusammenarbeit mit den Behörden läuft gut. Für die Planung ist der Abschluss eines Durchführungsvertrags erforderlich, welcher viele Dinge abdeckt.

Dem wird von anderer Seite entgegengehalten, dass immer zwei Seiten zu betrachten sind. Der Schallschutz wird technisch lösbar sein, der an- und abfahrende Verkehr macht weiter Schwierigkeiten. Die Besucher kommen mit Bussen, Pkw, Fahrrad und zu Fuß. Für die Diskothek sollte ein anderer Platz gesucht werden, welcher verkehrstechnisch besser angebun-

den ist, ohne eine Belastung für die Umgebung darzustellen. Daher sollte der Aufstellungsbeschluss zunächst vertagt und ein Ausweichgrundstück an anderer Stelle gesucht werden. Es gibt für solche Umsiedlungen sicher auch Zuschüsse, zum Beispiel aus der Dorferneuerung.

Der Betreiber macht deutlich, dass er als „Tanger Junge“ in Tange bleiben möchte. Hier hat er gebaut, seine Familie lebt hier. Der angesprochene Schallschutz wird optimiert, Umbauarbeiten werden erfolgen, sämtliche Vorgaben des Landkreises werden eingehalten. Ein Standortwechsel ist unmöglich.

Von anderen AM wird auf die Größe der Veranstaltungen verwiesen, die bestehende Infrastruktur ist dem nicht mehr gewachsen. Bezüglich des Lärmschutzes gibt es gesetzliche Vorgaben, die eingehalten werden müssen. Ein Umsiedeln der Diskothek macht wenig Sinn, da an anderer Stelle die gleichen Probleme auftreten werden. Im Durchführungsvertrag können Zuwegung, Parkmöglichkeiten, Schallschutz etc. geregelt werden. Im Bauleitplanverfahren werden die Öffentlichkeit und die Behörden beteiligt und können Anregungen abgeben.

Auf Anfrage teilt die Verwaltung mit, dass der Durchführungsvertrag Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist und von daher von den Gremien vor Satzungsbeschluss beschlossen werden muss.

Von der NWP wird der künftige Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Größe von ca. 2,6 ha an der Tanger Hauptstraße erläutert. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist dieses Gebiet bereits als Sondergebiet „Diskothek“ dargestellt. Die umliegenden Flächen an der Tanger Hauptstraße und Am Ebenkamp sind teilweise durch Bebauungspläne beplant (Gewerbe- und Mischgebietsflächen). Anhand eines Luftbildes werden die einzelnen Bereiche des Diskothekengeländes mit den Parkplätzen aufgezeigt.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden noch Unterlagen vom Betreiber vorgelegt werden müssen (Bauzeichnungen, Schnitte, Lagepläne, Vorhabenbeschreibung usw.). Verkehrsbewegungen sind für die Schallschutzberechnung wichtig. Die geplanten Veranstaltungen fließen in den Vorhaben- und Erschließungsplan mit ein. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll ein Sondergebiet „Diskothek/Eventcafe“ festgesetzt werden.. Die Grundflächenzahl von 0,8 darf bis zu 0,9 mit Nebenanlagen überschritten werden, die abweichende Bauweise ist erforderlich, da bereits Gebäude über 50 m Länge vorhanden sind. Die Gebäudehöhe ist noch festzulegen. Die textlichen Festsetzungen regeln nur die wichtigsten Sachen, alles Übrige wird über den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den Durchführungsvertrag abgedeckt. Der Begründung wird ein Umweltbericht beigefügt, wo auch das Schutzgut „Mensch“ ausführlich behandelt wird. Natur und Landschaft sind auf der bereits stark versiegelten Fläche nicht mehr so stark betroffen.

Von der Verwaltung wird darauf hingewiesen, dass der Durchführungsvertrag als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans von allen Stellen eingehalten werden muss. So sind neben dem Betreiber auch die Gemeinde und der Landkreis an die getroffenen Vereinbarungen gebunden.

Die NWP ergänzt, dass die durchzuführenden Veranstaltungen ebenfalls hier aufgelistet werden müssen. Sofern später eine Änderung angedacht ist, müsste wieder ein neuer Planprozess in Gang gesetzt werden.

Der Ausschuss regt an, im Vertrag Obergrenzen festzulegen. Ob diese später vom Betreiber ausgenutzt werden, steht auf einem anderen Blatt. Jetzt wird eine Basis benötigt, mit welcher weiter gearbeitet werden kann.

Von AV Reil wird darauf hingewiesen, dass ein Antrag auf Vertagung der Angelegenheit gestellt wurde, er lässt hierüber abstimmen.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	1
Nein:	8
Enthaltung:	0

Damit ist dieser Antrag mit großer Mehrheit abgelehnt.

### **mehrheitlich beschlossen**

Der Rat der Gemeinde Apen beschließt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 13 – Tange, Diskothek – mit einem Sondergebiet „Diskothek“. Das Plangebiet ergibt sich aus der Niederschrift der Sitzung des Gemeinderates am 07.03.2017 beigefügten Skizze.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen.

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

Mit dem Eigentümer wird ein Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan abgeschlossen.

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

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	8
Nein:	1
Enthaltung:	0

### **13 Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung eines Bebauungsplans für ein allgemeines Wohngebiet in Tange, Bucksander Weg Vorlage: VO/205/2017**

Die Verwaltung erläutert die Beschlussvorlage. In den vergangenen Jahren wurden Möglichkeiten der Schaffung von Wohnbauflächen im Bereich Tange und Nordloh geprüft. Anhand einer Präsentation werden die verschiedenen Suchräume aufgezeigt. Die Fläche an der Moorstraße nördlich der Grundschule war politisch nicht mehr gewollt. Die Erweiterung der sog. Delger-Siedlung in Richtung Moorstraße wurde untersucht und wieder verworfen, da ein Gutachten der Landwirtschaftskammer aufzeigte, dass die Emissionsradien des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes einer Wohnbebauung entgegenstehen.

Für die landwirtschaftlichen Betriebe entlang der Hauptstraße wurde ebenfalls eine Ausbreitungsberechnung erstellt. Es hat sich ergeben, dass ein Lückenschluss zwischen den vorhandenen Gebäuden aufgrund der bestehenden Emissionsradien nicht genehmigungsfähig

ist. Letztlich blieb nur die Fläche am Bucksander Weg, die außerhalb der landwirtschaftlichen Radien liegt. Die Erweiterung der bestehenden Siedlung Altona ist städteplanerisch sinnvoll.

Das zu beplanende Gebiet hat eine Größe von ca. 1,2 ha. Es könnten neun Bauplätze entstehen, wobei die Größe den Grundstücken Altona angeglichen wird. Für die Oberflächenentwässerung muss ein Graben vorgesehen werden, dessen Lage noch nicht festgelegt ist. Zweckmäßig wäre, den bereits vorhandenen Graben im Süden des Plangebietes entsprechend zu nutzen. Die Verfügbarkeit der Fläche ist gegeben, ein Verkauf kann erfolgen, sobald die planerischen Voraussetzungen geschaffen sind.

Auf Anfrage erklärt die Verwaltung, dass der benachbarte Landwirt eine Stellungnahme abgegeben hat, ebenso wie der Ortslandvolkverein. Beide Anregungen werden in das Bauleitplanverfahren aufgenommen und abgewogen.

Vom Ausschuss wird darauf hingewiesen, dass auch bei den Fraktionen Briefe und Anrufe eingegangen sind. In der Gruppensitzung wurde die Angelegenheit besprochen. Vorgeschlagen wird, die Angelegenheit in der nächsten Sitzung des Bau- und Planungsausschusses erneut zu beraten, um weitere Daten und Fakten zu sammeln und auswerten zu können. Der Wunsch auf Schaffung von Bauland im Bereich Nordloh / Tange besteht schon sehr lange und wurde immer wieder an die Ratsmitglieder herangetragen. Berührungspunkte zwischen Landwirtschaft und Wohnen wird es in den Randbereichen der Gemeinde immer geben.

Der Ausschuss gibt zu bedenken, dass Kindergarten, Grundschule, Feuerwehr und sonstige Vereine auf junge Familien mit Kindern angewiesen sind. Nur so kann die Dorfstruktur erhalten und ein Exodus der jüngeren Generation vermieden werden. Neun Bauplätze sind überschaubar. Die Landwirtschaftskammer Oldenburg wird jedes Mal am Bauleitplanverfahren beteiligt. Im Bauleitplanverfahren Altona wurde ein Konsens gefunden.

### **einstimmig beschlossen**

Die Angelegenheit wird zurückgestellt und im nächsten Bau- und Planungsausschuss beraten.

### **14        Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB - Augustfehn III, Stahlwerkstraße und Am Kanal -; Abwägungs- und Satzungsbeschluss Vorlage: VO/145/2016**

Die Verwaltung erläutert die Beschlussvorlage. Über die Aufstellung einer Satzung sollte eine Verdichtung der vorhandenen Bebauung beiderseits des Augustfehn-Kanals in Augustfehn III erreicht werden. Mit den Grundstückseigentümern wurde die Planung besprochen. Sofern der Planung zugestimmt wurde, hat die Verwaltung mit den betroffenen Eigentümern einen städtebaulichen Vertrag geschlossen und einen entsprechenden Bauteppich auf dem Grundstück darstellen lassen. Sofern keine Planung gewünscht war, wurde eine Sicherung der bestehenden Gebäude vorgenommen. Die Verwaltung weist darauf hin, dass – sofern doch noch weitere Wünsche zur Beplanung von Grundstücken bestehen – die Betroffenen sich zügig im Bauamt der Gemeinde Apen melden möchten. Eine Erweiterung der baulichen Flächen ist zurzeit noch möglich.

Die NWP stellt die Abwägung zur öffentlichen Auslegung des Satzungsbereichs vor. Seitens des Landkreises Ammerland wurde auf den von der Kreisstraße ausgehenden Lärm hingewiesen und die Festsetzung von Lärmpegelbereichen (Schutzanspruch Wohngebiet) angeregt. Weiter wurde auf die Einhaltung der Bauverbotszone und der Grundstückszufahrten außerhalb der OD-Grenze verwiesen. Auch regte der Landkreis an, die bestehenden Baulücken zu schließen und wies auf mögliche Konflikte mit dem Standortkonzept zur Windenergie hin.

Seitens der Verwaltung wird aufgrund der landwirtschaftlichen Nachbarschaft der Orientierungswert für ein Misch-/Dorfgebiet als sachgerecht angesehen. Lärmpegelbereiche werden nicht festgesetzt. In Rücksprache mit dem Landkreis ist für die Neubauvorhaben ausnahmsweise maximal eine Zufahrt pro Grundstück möglich. Die Einhaltung der Bauverbotszone kann aufgrund der bereits vorhandenen Fehnstruktur nicht erreicht werden, Bauen in zweiter Reihe ist ausdrücklich nicht gewünscht. Die dargestellten Baurechte entsprechen den geäußerten Wünschen der Grundstückseigentümer. In der Potenzialstudie „Windenergie“ wurde das Satzungsgebiet bereits als Innenbereich beurteilt mit den entsprechenden Tabuzonen. Konflikte sind hier nicht zu erwarten.

Auch von der Straßenbaubehörde wurden Hinweise auf die einzuhaltende Bauverbotszone und die Zufahrten außerhalb der OD-Grenzen gegeben. Die Abwägung erfolgt hierzu in gleicher Weise wie beim Landkreis Ammerland.

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen verweist auf die Belange von drei landwirtschaftlichen Betrieben mit Tierhaltung und fordert die Erstellung einer Ausbreitungsberechnung.

Die durchgeführte Ausbreitungsberechnung zeigt, dass lediglich im äußersten Norden ein Baurecht von einer Überschreitung der Geruchsstunden zu einem geringen Teil betroffen ist.

Weitere allgemeine Hinweise erfolgten von verschiedenen Trägern öffentlicher Belange sowie vom Seniorenbeirat.

Von privater Seite wurde angeregt, die Gebäudehöhe von 9,00 m auf 9,50 m zu erhöhen und die Bautiefen auf 40 m zu erweitern. Auch wurden Einschränkungen der Landwirtschaft sowie fehlende Akzeptanz von Neubürgern befürchtet. Die Erstellung eines landwirtschaftlichen Gutachtens wurde angeregt.

In der Abwägung wird die Gebäudehöhe auf 9,50 m angepasst entsprechend vergleichbarer Baugebiete. Die Bautiefen von 20 / 25 m werden beibehalten, um ein Bauen in zweiter Reihe zu verhindern. Bezüglich der Bedenken aus der Landwirtschaft wird auf die bestehende Ausbreitungsberechnung verwiesen, in der die Erweiterungsabsichten der landwirtschaftlichen Betriebe bereits eingeflossen sind.

Der Plan zum Satzungsbeschluss zeigt einen Hinweis zur Baunutzungsverordnung und die Herausnahme eines Bauteppichs innerhalb eines landwirtschaftlichen Betriebes, da die Hofstelle Bestandschutz genießt. Ein weiterer Bauteppich wurde entfernt, da eine Beplanung nicht mehr gewünscht wurde.

Die Verwaltung erklärt auf Anfrage, dass 25 neue Bauplätze ausgewiesen werden können. Alle betroffenen Eigentümer haben die städtebaulichen Verträge unterzeichnet und übernehmen die Planungskosten. Hinzu kommen der Beitrag zur Schmutzwasserkanalisation und der Infrastrukturbeitrag. Beide Teilbereiche sind an den Schmutzwasserkanal angeschlossen.

**einstimmig beschlossen**  
**Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Gemeinde Apen beschließt die Abwägung für die während der öffentlichen Auslegung des Satzungsbereichs gemäß § 34 Abs. 4 BauGB – Augustfehn III, Stahlwerkstraße und Am Kanal – vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Der Abwägungstext ist der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates am 07.03.2016 beigelegt.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Personen sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, welche Anregungen vorgebracht haben, von dem Abwägungsergebnis mit Angabe der Gründe zu unterrichten.

Das Bauleitplanverfahren wurde in vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Aus diesem Grunde wurde von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen.

Der Rat der Gemeinde Apen beschließt den oben genannten Satzungsbereich gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung. Der Rat stimmt hierbei der Aufnahme der Abwägungsergebnisse in die Begründung zu.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbereich Augustfehn III, Stahlwerkstraße und Am Kanal, öffentlich bekannt zu machen.

**15      Änderung des Bebauungsplans Nr. 88 für die Umnutzung einer Industriefläche in ein Sondergebiet;  
Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss  
Vorlage: VO/204/2017**

Die Verwaltung erläutert die Beschlussvorlage. Der fragliche Bereich ist bereits einmal von einem Industriegebiet in ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel umgeplant und nach einigen Jahren wieder in ein Industriegebiet rückgewandelt worden. Da nunmehr ein erneuter Eigentumswechsel bevorsteht, muss für die Ansiedlung wieder ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ geschaffen werden.

Die NWP zeigt anhand einer Präsentation die Lage des betreffenden Gebietes im aktuellen Flächennutzungsplan sowie im Bebauungsplan Nr. 88. Geplant ist die Ansiedlung eines Betriebes für die Produktion sowie den Groß- und Einzelhandel für Strandkörbe, Outdoormöbel und Zubehör. Auch ist ein Werksverkauf angedacht. Da der Einzelhandel mit den Ausstellungs- und Verkaufsflächen im Gebäude und im Außenbereich über 800 m<sup>2</sup> umfasst, muss ein Sondergebiet festgesetzt werden. Grundflächenzahl, Gebäudehöhe, Schalleistungspegel etc. sind aus dem Ursprungsplan entnommen. Die textlichen Festsetzungen können bezüglich Verkaufsfläche und Sortiments noch konkretisiert werden. Eine Betriebsleiterwohnung wird zugelassen. Die Grundflächenzahl darf für Stellplätze und Nebenanlagen bis 0,9 überschritten werden. Die Bauleitplanung kann im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 A BauGB ohne Umweltbericht mit Einzelfallvorprüfung durchgeführt werden. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Die Verwaltung teilt mit, dass die ausnahmsweise Zulassung eines Betriebsleiterwohnhauses noch näher geprüft werden muss, da anzusiedelnde Gewerbebetriebe hierauf Rücksicht nehmen müssten und die Gemeinde Apen zurzeit darum bemüht ist, die südlich beleagerten Gewerbeflächen zu veräußern. Industriegebiete sind rar heutzutage, es liegen bereits Anfragen vor. Mit der Zulassung eines Betriebsleiterwohnhauses könnten die Immissionsmöglichkeiten eingeschränkt werden.

Vom Ausschuss wird ein großes Lob an die Verwaltung ausgesprochen, dass an dieser exponierten Stelle ein solcher Betrieb angesiedelt werden konnte. Bezüglich des Betriebsleiterwohnhauses sollte ein Gespräch mit dem Investor geführt werden, ob dieses erforderlich ist.

### **einstimmig beschlossen**

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Apen beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 88, 5. Änderung – Augustfehn II, großflächiger Einzelhandel – gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Zur Umwandlung der Industriefläche in ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ führt die Gemeinde Apen im Zuge der Anpassung die Berichtigung Nr. 57 des Flächennutzungsplans durch und stellt anstelle von „Gewerbe“ ein „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ für diesen Bereich dar.

Das Plangebiet ergibt sich aus der Niederschrift des Verwaltungsausschusses am 28.02.2017 beigefügten Skizze.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Der Verwaltungsausschuss beschließt ferner die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabengebiete durch die Planung berührt werden, gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 und § 3 Abs. 2 BauGB. Auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung (Scoping) wird verzichtet.

### **16 Umwandlung einer Baumschulfläche in Apen in ein allgemeines Wohngebiet; Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss Vorlage: VO/206/2017**

Die Verwaltung erläutert die Beschlussvorlage. Vor einigen Jahren war dieser Bereich im Zuge der Ortsentwicklung Apen bereits als potenzielle Wohnbaufläche angedacht. Bisher stand das Grundstück für eine Beplanung nicht zur Verfügung, jetzt ist ein Investor mit dem Eigentümer einig geworden. Eine Wohnbebauung an dieser Stelle wäre nur zu begrüßen.

Die NWP erläutert anhand einer Präsentation die Lage des Gebietes im derzeit gültigen Bebauungsplan Nr. 53. Es handelt sich um eine ca. 6.200 m<sup>2</sup> große Fläche. Der aktuelle Flächennutzungsplan weist an dieser Stelle eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Baumschule“ auf und kann im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die Umgebungsf lächen zeigen Wohnbau- und Mischgebietsflächen sowie den angrenzenden Friedhof. Die Erschließung ist über die Straße „Zur Koppel“ gesichert. Es können 6 bis 7 Wohnbaugrundstücke von ca. 600 m<sup>2</sup> bis 700 m<sup>2</sup> Größe entstehen. Es soll ein allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt werden. Errichtet werden dürfen nur Einzelhäuser mit einer Höhe bis 9,0 m. Auf einen Wendehammer wird aufgrund des Geländezuschnittes verzichtet. Die Bewohner müssen die Mülltonnen zur Wendeanlage Zur Koppel bringen, da diese ausreichend dimensioniert ist für Entsorgungsfahrzeuge.

Vom Ausschuss wird die Bepflanzung dieses Gebietes für die Wohnnutzung ausdrücklich begrüßt, allerdings werden auch Stimmen laut, dass Apen nicht auf sämtliche Grünflächen innerorts verzichten sollte.

Die Verwaltung versichert auf Anfrage, dass der Fußweg von der Straße Zur Koppel bis zur Grünen Straße für Kindergarten- und Schulkinder erhalten bleibt.

### **einstimmig beschlossen**

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Apen beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 125 – Apen, Verlängerung Zur Koppel – gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Zur Umwandlung der Baumschulfläche in ein allgemeines Wohngebiet führt die Gemeinde Apen im Zuge der Anpassung die Berichtigung Nr. 59 des Flächennutzungsplans durch und stellt anstelle von „Baumschulfläche“ ein „allgemeines Wohngebiet“ für diesen Bereich dar.

Das Plangebiet ergibt sich aus der der Niederschrift des Verwaltungsausschusses am 28.02.2017 beigefügten Skizze.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Der Verwaltungsausschuss beschließt ferner die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabengebiete durch die Planung berührt werden, gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 und § 3 Abs. 2 BauGB. Auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung (Scoping) wird verzichtet.

### **17      Aufstellung eines Bebauungsplans zwecks Gestaltung der Hauptstraße in Augustfehn I; Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss Vorlage: VO/212/2017**

Die Verwaltung erläutert die Beschlussvorlage. In einem Gespräch mit den Fraktionsvorsitzenden wurde angeregt, für den Bereich der Hauptstraße bauleitplanerisch tätig zu werden, da keine kerntypische Bebauung vorhanden und das Zentrum von Augustfehn nicht präsent ist. Ein Kerngebiet umzusetzen gestaltet sich sehr schwierig, wie in Apen beobachtet werden kann, da eine Verpflichtung der Eigentümer, ein Gewerbe in ihren Gebäuden anzusiedeln, kaum durchsetzbar ist.

Von der NWP wird anhand einer Präsentation die Darstellung der Grundstücke entlang der Hauptstraße in Augustfehn im aktuellen Flächennutzungsplan und im Bebauungsplan Nr. 16 aus dem Jahre 1994 mit Änderungsbereichen aus den Jahren 2005 und 2011 erklärt. Es handelt sich größtenteils um Mischgebiets- und Wohnbauflächen sowie einer Sondergebietsfläche für den großflächigen Einzelhandel. Im Westen liegt eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirche“.

Der Bebauungsplan Nr. 16 aus dem Jahre 1974 weist eine offene Bauweise mit zum Teil Dreigeschossigkeit entlang der Hauptstraße aus, diese wurde jedoch kaum umgesetzt. Im Mischgebiet wurde eine Grundflächenzahl von 0,4 festgelegt, die heutigen Bebauungspläne

weisen in der Regel in Mischgebieten eine Grundflächenzahl von 0,6 aus. Die Grundstücke mussten für ein Einzelhaus mindestens 600 m<sup>2</sup> groß sein, in der Baunutzungsverordnung von 1968 werden Nebenanlagen nicht auf die Grundflächenzahl angerechnet.

Das neue Plangebiet wird ohne die Sondergebietsfläche dargestellt, da hier eine ganz andere Nutzung vorhanden ist und auch bleiben soll. Entlang der Hauptstraße befindet sich ein großer Altbestand an Gebäuden, wie die Bestandsaufnahme zeigt:

- In Höhe der Einmündung der Mühlenstraße befindet sich eine ein- bzw. zweigeschossige Bebauung mit zum Teil geringen Grenzabständen in weitgehend ortsüblichem Material. Baufluchten werden eingehalten.
- In Richtung Augustfehn-Kanal sind zweigeschossige Neubauten mit gewerblicher Nutzung und weitgehend typischen Materialien errichtet worden, wobei die unterschiedlichen Baustile den Jahrzehnten angepasst sind. Leerstand ist nur wenig zu verzeichnen.
- Im Kreuzungsbereich Hauptstraße / Augustfehn-Kanal befindet sich ein stark überformtes Altgebäude. Die Bebauung ist ein- bzw. zweigeschossig ohne einheitliche Dachlandschaft und Materialien sowie Zweckbauten mit zum Teil untypischen Werbeanlagen.
- Östlich des Augustfehn-Kanal ist entlang der Hauptstraße ein Altbestand an Gebäuden mit größeren Baulücken vorhanden, wo zum Teil Nebenanlagen wie Garagen o.ä. errichtet wurden. Auch hier herrscht Ein- bzw. Zweigeschossigkeit vor, zum Teil mit geringen Grenzabständen. Die Wohngebäude wurden in ortsüblichen Materialien (Klinker und Putz) in zeitgemäßer Gestaltung errichtet. Neubauten entstanden auch in ortsuntypischem Material und Formgebung.

Der Abgrenzungsvorschlag des Geltungsbereichs umfasst die einzeilige Bautiefe der Grundstücke mit einer Gebietsgröße von insgesamt ca. 5,4 ha. Gestaltungsmöglichkeiten könnten zum Beispiel sein, bei Neubauten zwei Vollgeschosse zwingend festzusetzen, um ein einheitliches Erscheinungsbild zu erhalten. Hilfreich ist auch die Festlegung von Baufluchten und Baulinien, um „Ausreißer“ in den rückwärtigen Bereich zu verhindern. Eine Stärkung des Ortskerns kann auch erreicht werden, indem Nebenanlagen grundsätzlich nicht direkt an der Hauptstraße errichtet werden dürfen, sondern nur im rückwärtigen Grundstücksteil. Nicht gewünschte Nutzungen wie z.B. Spielhallen o.ä. können ausgeschlossen werden. Auch die Einschränkung der Wohnnutzung in den Erdgeschossräumen ist über textliche Festsetzungen zu regeln.

Im Ausschuss wird die Ansicht vertreten, den Tagesordnungspunkt im kommenden Bau- und Planungsausschuss erneut zu beraten, da es sich um ein großes Projekt mit entsprechendem Einfluss auf die Geschäftswelt handelt.

Auf Anfrage teilt die Verwaltung mit, dass Bauleitplanung nicht statisch ist. Über den Satzungsbeschluss der Bebauungspläne wird vom Gemeinderat regulierend in den baulichen Bestand eingegriffen. Sofern ein Bauantrag gestellt wird, der nicht mit den textlichen Festsetzungen vereinbar ist, muss dieser vom Landkreis abgelehnt werden. Eine Einzelfallentscheidung wäre als sog. „Gefälligkeitsplanung“ nicht rechtmäßig. Eine größere Fläche kann dagegen wieder neu beplant werden.

### **einstimmig beschlossen**

Die Angelegenheit wird zurückgestellt und im nächsten Bau- und Planungsausschuss beraten.

## 18           Anfragen und Mitteilungen

Die Verwaltung teilt mit, dass bezüglich des Bahnüberganges in Holtgast ein Gespräch mit der Deutschen Bahn stattgefunden hat. Die DB favorisiert die Anlegung einer neuen Straße parallel nördlich der Gleisanlage. Die Gemeinde hat zugesagt, gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland eine mögliche Trassenführung zu begutachten, da auch Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiete hiervon betroffen sein könnten. Das Ergebnis wird Ende der 5. KW vom Landkreis mitgeteilt.

Vom Ausschuss wird nachgefragt, ob der Trassenverlauf der neuen Straße als Ersatz für den Bahnübergang Holtgast bereits feststeht. Auch wird angeregt, mit dem Betreiber des Biker-Hotels Kontakt aufzunehmen. Der Fußweg zum Naturschutzgebiet nördlich der Bahn würde dann wegfallen.

Die Verwaltung erklärt, dass ein Trassenverlauf bisher noch nicht festgelegt wurde. Es soll versucht werden, parallel zum Bahnkörper eine neue Straße anzulegen. Die Erschließung wird nur von Ammerländer Seite aus stattfinden, um den Landeigentümern aus der Gemeinde Apen eine gute Erreichbarkeit ihrer Flächen zu gewährleisten. Bevor über den Wegfall des Fußweges gesprochen wird, sollte erst abgeklärt werden, ob diese Straße so gebaut werden kann.

- - - - -

Weiter erläutert die Verwaltung, dass der Landkreis Ammerland der Erteilung einer Ausnahme genehmigung für die Errichtung eines Wohnmobilstellplatzes im Landschaftsschutzgebiet am Aper Tief nicht zugestimmt hat, so dass das Vorhaben an dieser Stelle nicht durchgeführt werden kann. Gleichzeitig wurde betont, mögliche Alternativstandorte mit dem Landkreis abzustimmen. Die Unterstützung des Landkreises wurde zugesagt.

Inzwischen hat die Verwaltung mit einer Grundstückseigentümerin am Steges Helgen Kontakt aufgenommen, ob eine Fläche nördlich der Paddel- und Pedalstation als Wohnmobilstellplatz in Frage kommen würde. Ein Verkauf dieser Fläche wurde zwar abgelehnt, jedoch könnte eine langfristige Verpachtung in Frage kommen. Ob eine Umsetzung möglich ist, muss zunächst geprüft werden. Über das Ergebnis wird zu gegebener Zeit im Ausschuss berichtet.

- - - - -

Auf Anfrage teilt die Verwaltung mit, dass für die Bauleitplanung nördlich der Bahn in Hengstforde und Augustfehn am 01.02.2017 ab 18.30 Uhr eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Bürgerversammlung stattfindet. In der 6. KW soll die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (sog. Scoping-Verfahren) durchgeführt werden. Sofern sich gravierende Änderungen in der Planung ergeben, ist eine erneute Beratung und Beschlussfassung über den Planinhalt erforderlich, ansonsten kann anschließend sofort die öffentliche Auslegung stattfinden.

## 19           Einwohnerfragestunde

Der Vorsitzende des Ortslandvolkverbandes Nordloh-Tange und der Teilnehmergemeinschaft der Flurbereinigung Tange äußert die Bitte, bezüglich der Planung am Bucksander Weg das Gespräch mit den ansässigen Landwirten zu suchen. Auch der Bereich Altona wurde vorab besprochen. Er bittet um Auskunft, von wann das in der Sitzung erwähnte Gut-

achten der Landwirtschaftskammer stammt. Seiner Ansicht nach sind andere Flächen in Nordloh bzw. Tange besser für eine Wohnbebauung geeignet.

Die Verwaltung erklärt, dass das Gutachten vor ca. 6 Monaten erstellt wurde.

Ein an der Tanger Hauptstraße ansässiger Landwirt stellt klar, dass er keine Nachfragen von Seiten der Landwirtschaftskammer erhalten habe bezüglich der Erweiterung bzw. Fortführung seines unmittelbar am Plangebiet belegenen Betriebes. Das Gleiche gelte für seinen Landnachbarn am Bucksander Weg.

Die Verwaltung teilt mit, dass ein Auftrag seitens der Gremien erteilt wurde, nach geeigneten Flächen für eine Wohnbebauung in Nordloh und Tange zu suchen. Es wird ein gemeinsames Gespräch mit Vertretern der Landwirtschaft und den örtlichen Funktionsträgern geben, wozu die Gemeinde in Kürze einladen wird.

Anmerkung der Verwaltung:

*Die Gesprächsrunde findet am 15.02.2017 ab 16.00 Uhr im Sitzungssaal des Rathauses in Apen statt, die Einladungen wurden am 03.02.2017 versandt.*

- - - - -

Von einem Einwohner wird eine schriftliche Eingabe bezüglich der Planung zur Nutzungsänderung der Diskothek in Tange verlesen (siehe Anlage).

Die Verwaltung nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Ob diese so umgesetzt werden können, kann nicht zugesagt werden.

Ein Einwohner erinnert an den Hinweis, dass die tiefen Bässe der Diskothek Tange noch in 3,5 km Luftlinie zu hören sind. Das Baugebiet am Bucksander Weg liegt entschieden näher an der Diskothek und wäre von daher dieser Belastung noch viel stärker ausgesetzt.

## **20 Schließen der öffentlichen Sitzung**

AV Reil schließt mit einem Dank für die rege Mitarbeit die Sitzung des Bau- und Planungsausschusses um 20.50 Uhr.