



## Protokoll

Öffentliche Sitzung mit anschließendem nichtöffentlichen Teil	
Lfd. Nr.:	<b>PlanA/017/2018</b>
Gremium:	<b>Bau- und Planungsausschuss</b>
Sitzungsort:	<b>Sitzungssaal des Rathauses in Apen</b>
Datum:	<b>19.02.2018</b>
Sitzungsdauer:	<b>17:00 Uhr bis Uhr</b>

### Öffentlicher Teil

#### **1 Eröffnung der Sitzung**

Ausschussvorsitzender Reil eröffnet die öffentliche Sitzung des Bau- und Planungsausschusses um 17.00 Uhr und begrüßt die Anwesenden. Zu TOP 7 sind Frau Abel von der NWP GmbH Oldenburg sowie die Herren Mennenga und Karabey anwesend, zu TOP 8 sind die Herren Bleiziffer und Nieschwitz von der LIST Develop Commercial GmbH & Co. KG sowie die Herren Schulz und Zilski von der DB Immobilien, Region Nord, anwesend, zu TOP 9 und 10 sind Frau Meyer und Herr Heidhoff von der NLG Oldenburg anwesend und zu TOP 12 ist Herr Rolfes von der NLG Oldenburg anwesend.

#### **2 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit**

AV Reil stellt die Ordnungsmäßigkeit der Einladung zu der Sitzung und die Anwesenheit der Ausschussmitglieder fest. AM Wilken wird bis zu seinem Eintreffen von AM Fittje vertreten, AM Dr. Habben wird zeitweise von AM Bruns vertreten.



### 3 Einwohnerfragestunde

Ein Bürger fragt an, ob sich das neue große Baugebiet amortisiert in Bezug auf Steuereinnahmen und Ausgaben für Infrastruktur. Auch wird um Auskunft gebeten, inwieweit eine moderate Entwicklung mit kleinen Baugebieten sich zu diesem großen Gebiet unterscheidet. Es gibt unterschiedliche Prognosen bezüglich des Bevölkerungswachstums. Die Gemeinde sollte zu diesen Fragen Stellung im Apen Journal beziehen.

Die Verwaltung teilt mit, dass mit dem Erschließungsträger entsprechende Gespräche geführt wurden. Die erforderliche Infrastruktur wird durch den Verkauf der Bauplätze mit finanziert. Das Gebiet wird sukzessive erschlossen. Durch den abschnittswisen Verkauf der Grundstücke wird eine moderate Entwicklung erfolgen. Um Planungssicherheit zu erlangen, wurde die Bauleitplanung in zwei Bereiche aufgeteilt.

Die Gemeinde Apen ist auf Zuzüge von außerhalb angewiesen, um ihre Einwohnerzahlen zu halten. Kinderkrippen und –gärten sowie die Schulen sollen ausgelastet bleiben. Von der Verwaltung wird um Hergabe der Fragen per Mail gebeten. Eine Antwort kann selbstverständlich im Apen-Journal erfolgen.

- - - - -

Es wird um Auskunft gebeten, wann die versprochene Einwohnerversammlung für die Planung „Diskothek Tange“ stattfindet, in welcher der Durchführungsvertrag vorgestellt wird und die Bürger ihre Anregungen hierzu vortragen können.

Die Verwaltung erklärt, dass derzeit das Bauleitplanverfahren durchgeführt wird, wo auch Anregungen abgegeben werden können. Der Durchführungsvertrag wird vor Satzungsbeschluss den Bürgern in Tange in Form einer Versammlung vorgestellt. Die Gemeinde wird die örtlichen Vertreter direkt einladen, die Öffentlichkeit wird durch Bekanntmachung in der Nordwest-Zeitung eingeladen.

- - - - -

Von einem Anwesenden wird nachgefragt, inwieweit sich die Gemeinde die Ansiedlung eines weiteren Lebensmitteldiscounters auf dem Dockgelände vorstellt. Bereits jetzt kommen auf jeden Einwohner 0,54 Verkaufsflächenzahl bei einer Obergrenze von 0,5 im Landkreis Ammerland. Durch eine weitere Ansiedlung würde die Verkaufsflächenzahl auf 0,75 pro Einwohner ansteigen.

Die Verwaltung erläutert, dass die Planungen für das sogenannte Dockgelände nördlich der Bahn heute zum ersten Mal vorgestellt werden. Die Gemeinde wird Bauleitplanung für den Bereich betreiben und hierbei im Vorfeld Gespräche mit dem Landkreis Ammerland führen. Das bestehende Verträglichkeitsgutachten aus dem Jahre 2009 ist veraltet und muss neu erstellt werden. Die Oldenburgische Industrie- und Handelskammer betrachtet die Entwicklung der Grundzentren in dieser Hinsicht sehr genau. Die Gemeinde braucht attraktive Einkaufsmöglichkeiten und wird die gesetzlichen Bestimmungen einhalten.

#### **4 Feststellung der Tagesordnung**

Die Tagesordnung wird in der vorgelegten Form für festgestellt erklärt.

#### **5 Genehmigung der Niederschrift der vorangegangenen Sitzung**

Die Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 12.12.2017 wird einstimmig genehmigt.

#### **6 Bericht der Verwaltung über wichtige Angelegenheiten**

Die Verwaltung berichtet aus der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 12.12.2017 wie folgt:

Zu TOP 7 Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung eines Bebauungsplans für die Umwandlung einer Mischgebietsfläche in ein Sondergebiet „Parkplatz“ in Apen, Ortsausgang Westerstede

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Apen hat den Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss für die beiden Bauleitplanverfahren gefasst. Ein Schallgutachten sowie ein Verkehrsgutachten wurden in Auftrag gegeben. Eine erste Prognose des Schallgutachtens besagt, dass bei Errichtung einer entsprechend hohen Schallschutzmauer / -wall die Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Die Verkehrserhebung wurde in der 6. Kalenderwoche durchgeführt. Nach Vorliegen der Ergebnisse kann die frühzeitige Beteiligung der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden. Die unmittelbar an den künftigen Parkplatz angrenzenden Grundstückseigentümer werden vom Investor in die Gestaltung des Schallschutzes mit eingebunden.

- - - - -

Zu TOP 8 Aufhebung des Feststellungsbeschlusses zur Änderung Nr. 3 des Flächennutzungsplans – Hengstforde und Augustfehn I, nördlich der Bahn – und erneute Auslegung

Der Antrag auf Genehmigung der Änderung Nr. 3 des Flächennutzungsplans wurde von der Gemeinde Apen zurückgezogen und die 3. Änderung mit einem reduzierten Geltungsbereich erneut ausgelegt. Über die Abwägung wird in der heutigen Sitzung beraten.

- - - - -

Zu TOP 9 Erneute Auslegung des Bebauungsplans Nr. 123 A – Hengstforde und Augustfehn I, nördlich der Bahn –

Auch der Bebauungsplan Nr. 123 A wurde mit einem reduzierten Geltungsbereich erneut ausgelegt. Die Abwägung wird in der heutigen Sitzung vorgestellt.

- - - - -

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Vertreter öffentlicher Belange zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 – Tange, Diskothek – hat ergeben, dass der Geltungsbereich um den Bereich des Bebauungsplans Nr. 119 erweitert werden muss, da dieser von der Diskothek in Anspruch genommen wird. Hierfür ist ebenfalls eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die Angelegenheit wird in der heutigen Sitzung beraten.

- - - - -

Weiter kann mitgeteilt werden, dass das Scoping-Verfahren zur Änderung Nr. 5 des Flächennutzungsplans und zum Bebauungsplan Nr. 124 – Tange, Bucksander Weg – durchgeführt wurde. Derzeit werden das wasserrechtliche Konzept und das landwirtschaftliche Gutachten erstellt. Nach Vorliegen wird die öffentliche Auslegung durchgeführt.

- - - - -

Der Bebauungsplan Nr. 128 der Gemeinde Apen – Apen, Gewerbegebiet Wiekesch – liegt noch bis zum 02.03.2018 im Rathaus in Apen sowie im Internet unter [www.apen.de](http://www.apen.de) (Politik und Verwaltung, aktuelle Bauleitplanung) öffentlich aus. Während dieser Zeit können Anregungen abgegeben werden. Der Abwägungs- und Satzungsbeschluss wird den Gremien im Mai 2018 vorgelegt.

- - - - -

Für den Bebauungsplan Nr. 130 – Godensholt, Gewerbegebiet – wurden die Aufträge für die Erstellung des landwirtschaftlichen Gutachten und des Schallgutachtens vergeben. Nach Einarbeitung der Ergebnisse in den Planentwurf wird eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt.

- - - - -

Von der Firma Hoyer wurde mitgeteilt, dass sie mit den Tiefbauarbeiten an dem neuen Standort an der Dampfhammerstraße im Gewerbegebiet „Wirtschaftsbogen an der A 28“ in Augustfehn II voraussichtlich März 2018 beginnen werden. Die Baustellenzufahrt wurde über die Verlängerung der Dampfhammerstraße mit der ausführenden Firma Henken abgestimmt, die mit den Erschließungsarbeiten beauftragt wurde und diese derzeit noch durchführt. So ist die zunächst angedachte Einrichtung einer Zufahrt direkt von der Kreisstraße mit den notwendigen Einschränkungen (z.B. Geschwindigkeitsbeschränkung, Aufstellung einer Ampelanlage, Verrohrung des Straßenseitengrabens usw.) entbehrlich. Die Firma Hoyer zeigte sich hierüber sehr erfreut.

- 7            Änderung Nr. 12 des Flächennutzungsplans und vorhabenbezogener  
Bebauungsplan Nr. 13 (erweiterter Geltungsbereich) der Gemeinde  
Apen - Tange, Diskothek;  
Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss  
Vorlage: VO/366/2018**

Die Verwaltung teilt mit, dass nach Durchführung der frühzeitigen Trägerbeteiligung in einem Gespräch mit dem Landkreis Ammerland abgeklärt wurde, den Planungsbereich um die Flächen zu erweitern, die für den Diskobetrieb genutzt werden. Dies schließt den Bereich des Bebauungsplans Nr. 119 entlang der Tanger Hauptstraße mit einem Mischgebiet für betriebsbezogenes Wohnen ein.

Die NWP zeigt anhand einer Präsentation den ursprünglichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die Umnutzung der großen Hallen für jährlich stattfindende Veranstaltungen und für Events. Bei der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Bürgerversammlung wurden keine Anregungen abgegeben. In der jetzt durchgeführten frühzeitigen Fachbehördenbeteiligung sind neben den üblichen Hinweisen der Ver- und Entsorger sowie des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zwei Anregungen eingegangen.

Die **Landwirtschaftskammer Niedersachsen** fordert zur Konfliktbewältigung der Nachbarschaftsverträglichkeit mit dem westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb in Bezug auf den Schutzanspruch des Plangebietes einerseits und der Bestandssicherung und Entwicklung des Landwirtes andererseits die Erstellung eines Gutachtens. Dies wird bis zur Ratssitzung vorliegen.

Vom **Landkreis Ammerland** wurde die Aufnahme des Freigeländes der Diskothek sowie des Bereichs des Bebauungsplans Nr. 119 mit dem Mischgebiet gefordert. Ein durchgeführtes Schallgutachten hat ergeben, dass ein Emissionspunkt im Mischgebiet die Lärmwerte für Mischgebiete überschreitet. Aus diesem Grunde ist die Ausweisung als Sondergebiet „Diskothek“ erforderlich. Auch die darüber liegende Freifläche soll in das Sondergebiet mit einbezogen werden.

Für diese Erweiterung ist die Änderung des Flächennutzungsplans mit einer Umwandlung der Darstellung als Mischgebiet bzw. landwirtschaftliche Fläche in ein Sondergebiet „Diskothek“ erforderlich. In Absprache mit dem Landkreis Ammerland wurde geklärt, dass die frühzeitige Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung verkürzt werden kann, da es sich lediglich um eine Ausweitung der bereits vorgestellten Planung ohne neue Festsetzungen handelt.

Auf Anfrage teilt die NWP mit, dass die vorhandene Wohnbebauung im östlichen Bereich im Schallgutachten bereits berücksichtigt wurde.

### **mehrheitlich beschlossen**

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Gemeinde Apen beschließt die Änderung Nr. 12 des Flächennutzungsplans der Gemeinde Apen – Tange, Diskothek – sowie die Erweiterung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 13 – Tange, Diskothek – mit einem Sondergebiet „Diskothek“.

Die Plangebiete ergeben sich aus der der Niederschrift des Gemeinderates am 06.03.2018 beigefügten Skizze.

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

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

Der Verwaltungsausschuss beschließt für die o.g. Bauleitpläne 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.

## **8            Vorstellung erster Planungen für das sogenannte "Dockgelände" in Augustfehn I**

### **Vorlage: MV/090/2018**

Die Verwaltung erläutert, dass erstmals am 31.01.2017 eine mögliche Entwicklung des sogenannten Dockgeländes in Augustfehn I nördlich der Bahn vorgestellt wurde. Überlegt wurde eine Drittelung des Geländes mit Flächen für Wohnbebauung, einer gewerblichen Nutzung und einem Gebiet für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV).

Inzwischen konnten das Wohnhaus Stahlwerkstraße 21 sowie der Barre-Parkplatz an der Schulstraße ebenfalls in das Plangebiet mit einbezogen werden. Eine mittig gelegene fußläufige Anbindung des Geländes zur Schulstraße ist ebenfalls vorgesehen. Bei der Planung und Anbindung des Geländes an die Stahlwerkstraße und die Schulstraße müssen die Schließzeiten der Bahnschranken berücksichtigt werden.

Heute werden erste Überlegungen der LIST-Gruppe vorgestellt, die den Zuschlag für das Dockgelände erhalten hat. Das Projekt wird im Arbeitskreis „Dorferneuerung Augustfehn“ ebenfalls besprochen. Die wirtschaftliche Umsetzbarkeit der Planung ist zu beachten. Von der Gemeinde wird der ÖPNV-Bereich entwickelt. Ein Termin für die Arbeitskreissitzung steht noch nicht fest, wird jedoch öffentlich bekanntgegeben.

Die LIST-Gruppe stellt sich als Projektentwickler vor und zeigt anhand einer Präsentation verschiedene von ihnen geplante Büro-, Geschäfts-, Wohnquartier- und Nahversorgungszentren. Für das Dockgelände ist in Anlehnung an das gemeindliche Konzept ebenfalls eine Dreiteilung vorgesehen. Im westlichen Bereich soll an der Schulstraße auf ca. 6.000 m<sup>2</sup> Geschosswohnungsbau entstehen. Der mittig gelegene Bereich mit ca. 8.500 m<sup>2</sup> soll für die Entwicklung öffentlicher Flächen durch die Gemeinde verbleiben. Es können ca. 130 Stellplätze für Park + Ride, Fahrradabstellplätze, E-Tankstelle und Busschleife entstehen. Für das Nahversorgungszentrum an der Stahlwerkstraße verbleiben ca. 11.890 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Hier können ein Discounter sowie verschiedene Fachmärkte, Dienstleister und Gastronomie angesiedelt werden. Des Weiteren werden 142 Stellplätze geschaffen.

Eine Erschließungsstraße im südlichen Bereich verbindet die Schulstraße mit der Stahlwerkstraße. Die Erschließungsstraße sowie der ÖPNV-Bereich werden später von der Gemeinde übernommen. Bevor in die Bauleitplanung eingestiegen wird, sollen im Arbeitskreis Ideen gesammelt werden, die in die Planung einfließen können.

Auf Anfrage teilt die LIST-Gruppe mit, dass die Umsetzbarkeit der Anbindung der Erschließungsstraße an die Schulstraße und die Stahlwerkstraße auch im Hinblick auf die Schließzeiten der Schrankenanlagen geprüft wird. Der Discounter soll im Norden des Gebietes an der Stahlwerkstraße angesiedelt werden. Die Erschließungsstraße wird direkt an das Bahngelände verlegt, um das Gelände optimal nutzen zu können. Derzeit wurde vom Investor noch keine Flächenvermarktung betrieben, es gab allerdings erste Gespräche mit Interessenten in dieser Hinsicht.

Vom Ausschuss wird die Verkehrsplanung im Hinblick auf die Schrankenschließzeiten angesprochen. Der Bahnhof hat eine große Bedeutung in der Region, die mit dem Ausbau noch steigen wird. Ob hierfür 130 Parkplätze im ÖPNV-Bereich ausreichen, muss ebenfalls untersucht werden.

Von der List-Gruppe wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem gezeigten Konzept um eine erste Planung handelt. Wenn mehr Stellplätze im ÖPNV-Bereich benötigt werden, kann die Gemeinde ein größeres Grundstück erwerben.

- - - - -

Nach Ende der Beratung schlägt AV Reil vor, eine Einwohnerfragestunde zu diesem Thema einzuschieben. Der Ausschuss ist hiermit einstimmig einverstanden.

- - - - -

Auf Anfrage eines Bürgers nach den Planungen der Deutschen Bahn zum Bahnhofpunkt Augustfehn teilt die Verwaltung mit, dass eine große Gesprächsrunde sich am 28.02.2018 mit diesem Thema beschäftigen wird. Erste Skizzen zeigen eine Überführung mit Fahrstuhl und Nordanbindung zum neuen Bahnsteig. Es wird davon ausgegangen, dass 2020/21 die Arbeiten durchgeführt werden können. Die Bahn plant an dieser Stelle einen zweigleisigen Ausbau.

Weiter wird der Hinweis gegeben, dass durch eine Bebauung des Barre-Parkplatzes mit einem Discounter die Einsichtnahme von der Schulstraße in die Stahlwerkstraße verschlechtert wird. Die Schließzeiten betragen ca. 20 % des Tages.

Die LIST-Gruppe erklärt, dass es sich bei der Darstellung um eine Mustergröße handelt. Die Verkehrslenkung wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens mit behandelt. Eine Randbebauung ist nicht unüblich. Die drei einsehbaren Fassaden werden ansehnlich gestaltet. Die Aufteilung des gesamten Geländes hat Rücksicht auf eine mittige Platzierung der öffentlichen Fläche genommen, um eine gute Erreichbarkeit des Bahnhofs zu ermöglichen. Die Wohnbebauung wurde an die ruhigere Gemeindestraße platziert und die Geschäfte an die Stahlwerkstraße.

Die Verwaltung erinnert an die Erstellung eines Verkehrskonzeptes und die Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes. Das Dockgelände soll entwickelt werden, wobei die übrigen Geschäftsstraßen mit berücksichtigt werden (keinen Leerstand forcieren). Das Ganze wird im Arbeitskreis Dorferneuerung beraten.

Ein Bürger weist auf die Wasserfläche im Dockgelände hin, die nach den heute vorgestellten Planungen überbaut wird. Der gesamte rückwärtige Bereich der Grundstücke an der Schulstraße wird hierüber entwässert.

Die LIST-Gruppe erläutert, dass ein wasserrechtliches Konzept gemeinsam mit der Gemeinde und den Fachbehörden im Bauleitplanverfahren erstellt wird. Trotz Bebauung kann die Entwässerung ermöglicht werden.

Auf Anfrage nach dem künftigen Lehrerparkplatz wird mitgeteilt, dass die Schulbusse künftig auf dem zentralen Busbahnhof auf dem Dockgelände halten sollen. Die Schüler haben die Möglichkeit, die Schule auf dem geplanten mittig gelegenen Fußweg zu erreichen. Der ehemalige Busparkplatz bei der Sporthalle der IGS wird zu einem Parkplatz umgebaut.

**9            Änderung Nr. 3 des Flächennutzungsplans - Hengstforde und Augustfehn I, nördlich der Bahn -;  
Abwägungs- und Feststellungsbeschluss**

## Vorlage: VO/357/2018

Die Beratung und Protokollierung zu den TOP 9 und 10 erfolgt gemeinsam unter TOP 9.

Die NLG stellt anhand einer Präsentation das Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung für die 3. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans Nr. 123 A vor.

Die Hinweise der **EWE** auf Leitungen im Plangebiet haben keine Auswirkungen auf die Planung und werden in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Die Anregungen des **Ortsvereins Augustfehn e.V.** zum Vermarktungsnamen für das Gebiet sind keine planungsrechtlichen Aspekte. Der Name des Bebauungsplans steht fest.

Von der **Deutschen Bahn AG** wurden wieder Hinweise auf das Projekt „Wunderline – Bahnverbindung Groningen-Bremen“ mit einem zweigleisigen Ausbau gegeben. Dies hat keine direkten Auswirkungen auf das Plangebiet. Die Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 123 B sind nicht Bestandteil dieser Planung.

Von der **Ammerländer Wasseracht** erfolgten Hinweise zur Ausweisung öffentlicher Gewässerrand- und Unterhaltungstreifen. Die Gewässer werden später auf die Gemeinde übertragen. Eine Ausweisung als öffentliche Fläche ist sinnvoll, da bei einer privaten Nutzung Konflikte vorprogrammiert sind.

Der **Oldenburgisch-Ostfriesische Wasserverband** verweist auf Leitungen im Plangebiet im Bereich der Kastanienstraße. Hier finden bereits Gespräche wegen einer Umlegung statt.

Der **Ortsverein Hengstforde e.V.** hat sehr ausführlich auf die verstärkte verkehrliche Belastung der Burgstraße durch das künftige Baugebiet und die erforderliche Schulwegsicherheit hingewiesen. Die verkehrliche Situation wird sich im Bereich der Burgstraße verändern. Insgesamt sind fünf Anbindungen des Baugebietes an das vorhandene Straßennetz geplant, so dass der Verkehr verteilt wird. Entstehende Schäden an der Burgstraße werden ohne Kostenbeteiligung der Anwohner als Teil der Erschließung behoben.

Bei der angesprochenen Schulwegsicherung geht es insbesondere um die Einmündung der Burgstraße in die Hauptstraße. Kindergarten, Grundschule und IGS liegen westlich der Stahlwerkstraße und können mit dem Fahrrad über die neu geschaffene Fußgängerbrücke erreicht werden. Auf keinen Fall ist geplant, die 30 ha in einem Jahr zu erschließen. Vorgeesehen sind mindestens fünf bis sechs Bauabschnitte mit einer Entwicklungszeit von 10 bis 15 Jahren.

Die **Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr** hat auf technische Belange hingewiesen. Es ist ein Entwurfskonzept für die Anbindung der Erschließungsstraße an die Stahlwerkstraße vorzulegen und eine Vereinbarung abzuschließen zwischen Gemeinde und Landkreis. Diesbezüglich hat bereits ein erster Behördentermin mit der Straßenbaubehörde, dem Landkreis Ammerland und der Ammerländer Wasseracht stattgefunden. Mit den Planungen zum Neubau der Brücke wurde bereits begonnen. Die vom Landkreis ermittelten neuen Verkehrszahlen wurden vom Gutachter ausgewertet. Eine Abbiegespur ist nicht erforderlich. Beim Bau der Brücke werden zusätzliche Leerrohre für eine Ampelanlage verlegt. Eine Fußgängerdruckkempel wird auf jeden Fall installiert.

Von der **Landwirtschaftskammer Niedersachsen** wird der Flächenverbrauch kritisch betrachtet, da vorrangig eine Innenentwicklung erfolgen soll. Da es sich hier um eine große zusammenhängende Fläche handelt, die städteplanerisch sehr günstig belegen ist, kann die Durchführung der Planung gut begründet werden.

Vom **Landkreis Ammerland** wurde mit Hinweis auf den Gewerbelärm eine gemeinsame Abstimmung mit dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg angeregt. Hier hat bereits ein erstes Gespräch mit dem Landkreis Ammerland, der Oldenburgischen Industrie- und

Handelskammer, dem Gewerbeaufsichtsamt und der Firma Brötje stattgefunden. Der Bebauungsplan wurde aufgrund des Gesprächsergebnisses geteilt. Der Bereich des Bebauungsplans Nr. 123 B soll zeitnah fortgeführt werden.

Weiter erfolgten Hinweise zum Schallschutz mit Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 10 dahingehend, dass die Anlegung des Lärmschutzwalles zwingend notwendig ist für die Wohnbebauung im Bebauungsplan Nr. 123 A. Der Landkreis sieht den Schallschutz für bauliche Nebenanlagen (z.B. Terrassen, Loggien etc.) als problematisch an und wirft die Frage auf, ob eine derartige Gestaltung gewollt ist. Hierzu ist zu bemerken, dass Terrassen auch im Norden bzw. Nordwesten angelegt werden können und so den Schallschutz durch das Gebäude in Anspruch nehmen. Ggfs. kann durch das Ziehen einer Mauer der Schallschutz erfolgen. Die Ausgestaltung sollte den jeweiligen Bauherren überlassen bleiben.

Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland bittet um Abstimmung der Kompensationsflächen. Diese liegen zum Teil im Vehnemoor und zum Teil in der Gemeinde Apen. Die Bezeichnungen werden in der Begründung ergänzt. Die Gewährleistung der Einhaltung der Anpflanzungen auf privaten Flächen wird in den entsprechenden Kaufverträgen aufgenommen.

Wegen der Begrünung der Straßenverkehrsfläche erfolgt eine Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 12. Auf eine zeichnerische Umsetzung in der Planzeichnung wird verzichtet, da die Planzeichnung sonst zu unübersichtlich wird. Die Umsetzung erfolgt in der Erschließungsplanung.

Der beanstandete zu geringe Durchmesser der Wendeanlage im Nordosten des Plangebietes soll so belassen bleiben. Es handelt sich nur um wenige Hausgrundstücke, welche die Mülltonnen zum vorgesehenen Sammelplatz bringen müssen.

Vom **Gewerbeaufsichtsamt**, der **Industrie- und Handelskammer** sowie Vertretern der **Firma Brötje** wurde sehr ausführlich auf die Lärmbelastung bzw. –bewältigung eingegangen. So wurde moniert, dass der Lärmschutzwall außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 123 A liegt und die angesetzten Emissionskontingente für die nicht bebauten Flächen südlich der Bahn zu gering angesetzt sind. Hierzu ist auf das Lärmgutachten zu verweisen. Die Firma Brötje muss bereits jetzt bei baulichen Veränderungen auf die vorhandene Bebauung an der Burgstraße, der Heidestraße, der Kastanienstraße und dem Bahnweg Rücksicht nehmen. Dies ist in die Kontingentberechnung eingeflossen.

Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass die südliche Grenze des Bebauungsplans Nr. 123 zu weit in Richtung Bahn gelegt worden sei. Auch hier wird auf die Berechnungen im Schallgutachten verwiesen, wonach die Bebauungsgrenzlinie korrekt platziert wurde.

Von **privater Seite** wurde auf die Lärmbelastung durch den zunehmenden Verkehr aus dem neuen Wohngebiet hingewiesen. Hier wird sicher eine Veränderung des jetzigen Zustandes zu erwarten sein. Durch die verschiedenen Anbindungen des Baugebietes wird eine Entzerrung erfolgen, so dass der Lärm möglichst gering gehalten wird. Dem Hinweis, den Lärmschutzwall gemeinsam mit der Deutschen Bahn auf deren Gelände zu errichten, kann aufgrund des zu geringen Abstandes zum Bahnkörper unter Berücksichtigung der geplanten Zweigleisigkeit bei Durchführung der Wunderline nicht gefolgt werden. Der Einmündungsbereich Burgstraße / Bahnweg reicht aufgrund der Platzverhältnisse nicht für eine Wallanlage aus. Evtl. könnte eine Lärmschutzwand entstehen.

Der Hinweis auf die problematische Oberflächenentwässerung im Bereich der Straße Am Kanal im Nordwesten des Plangebietes wird berücksichtigt. Der angesprochene fehlende Schallschutz führt lt. einem Hinweis zu Schallreflexionen im Bebauungsplangebiet. Der Lärmschutzwall ist im Bebauungsplan Nr. 123 B festgesetzt. Im Bebauungsplan Nr. 123 A erfolgt eine diesbezügliche Ergänzung der textlichen Festsetzung.

Im Hinblick auf die unklare Straßenführung für den Bebauungsplan Nr. 123 A in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 123 B kann diesem Hinweis nicht gefolgt werden. Die Straßenführung ist gegenüber dem Ursprungsplan in diesem Bereich nicht verändert worden. Die Kastanienstraße wird über die Haupteerschließungsstraße an die Straße Am Kanal und an die Stahlwerkstraße angebunden, die fußläufige Anbindung bleibt durch den Neubau einer Fußgängerbrücke in Höhe der jetzigen Barre-Brücke. Durch den Versprung der Erschließungsstraßen mit Einengungen ist ein unerwünschter Querverkehr als Abkürzung durch das Wohngebiet nicht attraktiv. Die Sammelstelle für Abfallbehälter im Nordosten des Plangebietes wurde neu geschaffen, da der Müllwagen den Stichweg nicht befahren kann.

- - - - -

Als Nächstes werden weitere Gespräche geführt für eine zeitnahe Fortsetzung der Planung für den Bebauungsplan Nr. 123 B. Die Planung für die neue Brücke im Norden mit einem fehntypischen Überbau geht voran. Die Fußgängerbrücke im Süden soll ebenfalls fehntypisch gestaltet werden. Beispiele hierfür werden anhand einer Präsentation gezeigt, wobei die Gestaltung den heutigen Sicherheitsbestimmungen entsprechen muss. Es ist geplant, mit dem Brückenneubau noch in diesem Jahr zu beginnen.

Vom Ausschuss wird auf die demografische Entwicklung verwiesen, die rückläufigen Einwohnerzahlen müssen mit einem Zuzug von Neubürgern aufgefangen werden. Die Gemeinde Apen ist hierbei auf einem guten Weg. Es sollen u.a. Wohnungen für junge Menschen und Senioren geschaffen werden. Das neue Wohngebiet kommt auch der Entwicklung auf dem Dockgelände mit neuen Einkaufsmöglichkeiten zugute.

Auf Anfrage teilt die NLG mit, dass die Kompensation neben Flächen im Vehnemoor nunmehr auch Flächen in der Gemeinde Apen umfasst. Weiter teilt die NLG mit, dass lediglich ein Wendehammer mit 14 m vorhanden ist. Der Zuschnitt der Flächen im Nordosten ließ keinen größeren Wendehammer zu. Alle übrigen weisen 21 bzw. 22 m auf und reichen für das Wenden von Müllfahrzeugen aus.

### **einstimmig beschlossen**

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Gemeinde Apen beschließt die Abwägung für die während der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB sowie für die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Der Abwägungstext ist der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates am 06.03.2018 beigefügt.

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

Der Begründung wurde ein Umweltbericht beigefügt.

Der Rat der Gemeinde Apen beschließt den ihm vorgelegten Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung. Der Rat stimmt hierbei der Aufnahme der Abwägungsergebnisse in die Begründung zu.

Die Verwaltung wird beauftragt, die 3. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 6 Abs. 1 BauGB dem Landkreis Ammerland zur Genehmigung vorzulegen sowie die Erteilung der Genehmigung ortsüblich bekannt zu machen.

**10            Bebauungsplan Nr. 123 A der Gemeinde Apen - Hengstforde und Augustfehn I, nördlich der Bahn;  
Abwägungs- und Satzungsbeschluss  
Vorlage: VO/358/2018**

Die Beratung und Protokollierung erfolgte unter TOP 9..

**einstimmig beschlossen**

**Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Gemeinde Apen beschließt die Abwägung für die während der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB sowie für die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Der Abwägungstext ist der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates am 06.03.2018 beigefügt.

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

Der Begründung wurde ein Umweltbericht beigefügt.

Der Rat der Gemeinde Apen beschließt den Bebauungsplan Nr. 123 A als Satzung. Die Begründung wird gebilligt. Der Rat stimmt hierbei der Aufnahme der Abwägungsergebnisse in die Begründung zu.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan Nr. 123 A öffentlich bekannt zu machen.

**11            Vermarktungsbezeichnung der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH für das Gebiet Hengstforde / Augustfehn I, nördlich der Bahn, im Bereich der Bebauungspläne Nr. 123 A und 123 B  
Vorlage: VO/359/2018**

Die Verwaltung erläutert die Beschlussvorlage. In dem Baugebiet sollen neben kleinteiligem Wohnraum auch größere Wohneinheiten mit unterschiedlicher Bebauung entstehen. Hierfür ist eine überregionale Anwerbung von Investoren erforderlich. Das Gebiet wurde als „Leuchtturmprojekt“ für das vom Niedersächsischen Städte- und Gemeindebund ins Leben gerufene Programm „Gemeinde 5.0“ ausgewählt. Aus diesem Grund muss ein einprägsamer und ansprechender Name gefunden werden.

Der vorgeschlagene Kunstbegriff „Ammerfehn“ nimmt Bezug auf das Ammerland als Nachbarkreis von Oldenburg und das Fehngebiet mit der dort herrschenden Beschaulichkeit und Ruhe. Die Bezeichnung „Wohnpark“ wird oft mit Seniorenwohnanlagen verbunden und sollte deshalb hier keine Verwendung finden. Die NLG hat „Ammerfehn“ als Vermarktungsname akzeptiert. In der Bevölkerung und den Ortsvereinen ist dagegen Widerspruch laut geworden.

In einem gemeinsamen Gespräch mit den Ortsbürgervereinen, einem NWZ-Artikel und weiteren Gesprächen mit Bürgerinnen und Bürgern wurde eine Vielzahl von Namen vorgeschlagen:

- **Wohnpark Augustfehn-Hengstforde**
- **Fehnermoorsiedlung**
- **Ammerfehn**
- **Hengstaugustkreis**  
Augustfehn-Hengstforde
- **Augustforde**
- **Augusthengstkreis**
- **Augustenforde**
- **Aper Moorwiesen**
- **Fehntjer-Möhrte**
- **Wohnpark Fehneck**
- **An den Kämpfen**  
Augustfehn-Hengstforde
- **Ammer-Wieke**  
Augustfehn-Hengstforde
- **Norden-Kamp**  
Augustfehn-Hengstforde
- **Aper Möhrte**
- **Moorwiesen**
- **Torfkamp**
- **Fehnwiesen**
- **Moorkamp**
- **Hengstforder Wiesen**
- **Hengstforder Fehn**
- **Wohngebiet Augustfehn-Hengstforde**
- **Bremers Moor**
- **Am Bremers Moor**

Es entsteht eine rege Diskussion über die Namensgebung. Es geht nicht darum, einen neuen Ortsteil zu schaffen, sondern einen innovativen Namen zu finden. Der Begriff Ammerfehn wird zum einen als einprägend empfunden und hat durch die öffentlichen Diskussionen sowie der Berichterstattung in der Nordwest-Zeitung bereits einen großen Bekanntheitsgrad. Zum anderen ist dieser aufgrund vielfacher Ablehnung in der Bevölkerung mit einem negativen Image behaftet. Der vorgeschlagene Begriff Kamp / Kämpfe bedeutet nicht landwirtschaftliche Fläche, sondern bezieht sich auf Ackerflächen. Aus diesem Grund wird der Begriff „An den Kämpfen“ nicht für sinnvoll gehalten. Anstelle der Bezeichnung „Wohnpark“ soll besser „Wohngebiet“ verwendet werden.

Es wird um Sitzungsunterbrechung zwecks Beratung in den Fraktionen gebeten.

Der Ausschuss ist damit mehrheitlich bei 2 Nein-Stimmen einverstanden.

Nach 10 Minuten Sitzungsunterbrechung wird vom Ausschuss der Vorschlag unterbreitet, den Beschluss bis zur Ratssitzung zurückzustellen.

Der Vorschlag wird mehrheitlich angenommen.

### **zurückgestellt**

Die Beschlussfassung über die Vermarktungsbezeichnung der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH für das Gebiet Hengstforde und Augustfehn I, nördlich der Bahn, im Bereich der Bebauungspläne Nr. 123 A und 123 B wird bis zur Ratssitzung am 06.03.2018 zurückgestellt.

## **12 Vorstellung der Ausbauplanung für den Endausbau "Wohnpark am Augustfehn-Kanal" Vorlage: MV/089/2018**

Die Verwaltung berichtet über die Reaktionen der Anwohner zu der 5 km/h-Beschränkung im Einfahrtsbereich des Baugebiets Wohnpark am Augustfehn-Kanal. Der Verwaltung ging es vor allem darum, die Verkehrsteilnehmer auf den sehr schlechten Zustand des Teilstücks der Straße An den Moorkämpfen hinzuweisen. Aufgrund der Witterung war in den vergangenen Wochen keine Ausbesserung der Schadstellen möglich. Am Sitzungstag konnte damit begonnen werden, einige Schäden auszubessern. Sobald die größten Löcher verfüllt sind, wird die Beschilderung wieder ausgetauscht.

Anschließend erläutert die NLG mbH Oldenburg die bisher erfolgten Erschließungsarbeiten. Der erste Bauabschnitt wurde in 2002 erschlossen, der zweite in 2009. Von 2012 bis 2015 folgten jährlich die Bauabschnitte drei bis sechs. Die Bauabschnitte eins bis vier wurden im Treuhandverfahren für die Gemeinde Apen durchgeführt, die Bauabschnitte fünf und sechs im Eigengeschäft der NLG. Das Gebiet ist durch Straßen und Fußwege an die Stahlwerkstraße bzw. Am Kanal, Unter den Birken, An den Wiesen und Burgstraße angeschlossen. Entwässerungsgräben sowie ein Mahlbussen sorgen für die Regulierung des Oberflächenwassers, welches mit Hilfe eines Pumpwerks in den Augustfehn-Kanal abgeführt wird.

Insgesamt beträgt die Straßenlänge 1.750 m, wovon 1.250 m auf die Haupteerschließungsstraße entfallen. Der Rest sind Wohnwege und Radwege. Durch Straßen und Wohnwege werden 156 Bauplätze erschlossen. Der Endausbau erfolgt in grauem und rotem Betonsteinpflaster mit Hoch- und Tiefbord. Eine Verkehrsberuhigung findet mittels einer Durchgrünung der Straßen (Straßenbeete) statt, an den Knotenpunkten der Straßen werden leichte Aufpflasterungen erfolgen. Entlang der Haupteerschließungsstraße ist ein abgesetzter Gehwegbereich vorgesehen. Der Verkehrsraum der Haupteerschließungsstraße wird 7,00 m betragen mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m und einer 1,20 m breiten Versorgungsstraße. Die Wohnwege erhalten bei einem Verkehrsraum von 5,00 m eine Fahrbahn von 4,00 m und die Fußwege bei 4,00 m Verkehrsraum eine Breite von 3,00 m mit einseitiger Entwässerung.

Insgesamt werden ca. 9.000 m<sup>2</sup> Pflaster, 3.900 m Bordanlagen und 3.000 m Entwässerungsrinne eingebaut. Der Anliegerverkehr soll möglichst aufrecht erhalten bleiben, die Müllabfuhr ist gewährleistet durch die Einrichtung von Sammelstellen. Mit den Arbeiten soll Mitte April 2018 begonnen werden, die Fertigstellung ist für Dezember 2018 vorgesehen. Die ausführende Firma wird vertraglich verpflichtet, ständig mit mindestens zwei Kolonnen vor Ort zu arbeiten.

Das gesamte Gebiet wird über eine Zufahrt erschlossen. Aus diesem Grunde gibt es drei neuralgische Punkte, die berücksichtigt werden müssen (Einmündungsbereich Stahlwerkstraße, Knotenpunkt beim Mahlbussen in Richtung Norden und Knotenpunkt beim Zuggraben in Richtung Süden und Osten). Aus diesem Grund wird eine temporäre zweite Zufahrt in das Baugebiet von der Straße Unter den Birken über die Burgstraße geschaffen, um den Anliegerverkehr abfließen zu lassen. In dem gesamten Bereich sind noch sechs unbebaute Grundstücke vorhanden, von denen drei im Jahre 2018 bebaut werden sollen. Dies ist ebenfalls in die Planung eingeflossen. Es werden für die Enderschließung vier Bauabschnitte geschaffen. Der erste Bauabschnitt umfasst einen Teilbereich der Straße Am Torfspitt, der zweite Bauabschnitt einen Teil der Straße Am Hochmoor. Als dritter Bauabschnitt werden die Straßen An den Moorkämpfen und Am Sodenstich zum Teil endausgebaut. Der vierte Bauabschnitt umfasst die Restflächen der Straßen Am Hochmoor, Am Sodenstich und Am Torfspitt.

Die Verwaltung teilt mit, dass im März 2018 eine Anliegerversammlung stattfinden wird, in der über die Erschließung informiert wird. Eingeladen wird hierzu über Hauseinwurf. Die Fertigstellung der verkehrlichen Anlagen ist dringend erforderlich.

**13 Änderung des Bebauungsplans Nr. 90 in Augustfehn II, Neue Straße, zwecks Umwandlung einer Grünfläche in eine Wohnbaufläche; Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss  
Vorlage: VO/360/2018**

Die Verwaltung erläutert die Beschlussvorlage. Der Ursprungsplan sah hier eine Kompensationsfläche vor, die durch Änderung des Bebauungsplans in eine private Grünfläche umgewandelt wurde und nun zum Teil einer Bebauung zugeführt werden soll. Es können lt. Vorschlag des Investors vier Baugrundstücke geschaffen werden, davon eins unter 900 m<sup>2</sup>. Die Erschließung soll über eine private Zuwegung ohne Wendehammer erfolgen.

Von der Verwaltung wird dringend angeraten, einen Wendehammer vorzusehen, da ansonsten Probleme auftreten werden. Im Erschließungsvertrag sollte eine Übertragung der gesamten privaten Straßenfläche auf die Gemeinde geregelt werden.

**mehrheitlich beschlossen**

**Beschlussvorschlag:**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Apen beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 90, 4. Änderung – Augustfehn II, Verlängerung Neue Straße – gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Zur Umwandlung der privaten Grünfläche in ein Allgemeines Wohngebiet führt die Gemeinde Apen im Zuge der Anpassung die Berichtigung Nr. 11 des Flächennutzungsplans durch und stellt anstelle einer „Grünfläche“ eine Fläche für „Wohnen“ für den betreffenden Bereich dar.

Das Plangebiet ergibt sich aus der der Niederschrift des Verwaltungsausschusses am 06.03.2018 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 Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird verzichtet.

Mit dem Investor ist ein städtebaulicher Vertrag zwecks Übernahme der Planungskosten, Erschließung und Infrastrukturzuschlag abzuschließen.

#### **14           Anfragen und Mitteilungen**

Es liegen keine Anfragen und Mitteilungen vor.

#### **15           Einwohnerfragestunde**

Einwohnerfragen werden nicht gestellt.

#### **16           Schließen der öffentlichen Sitzung**

AV Reil schließt um 20.00 Uhr den öffentlichen Teil der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses.