



Protokoll

Öffentliche Sitzung mit anschließendem nichtöffentlichen Teil	
Lfd. Nr.:	PlanA/018/2018
Gremium:	Bau- und Planungsausschuss
Sitzungsort:	Sitzungssaal des Rathauses in Apen
Datum:	28.05.2018
Sitzungsdauer:	17:00 Uhr bis 20:05 Uhr

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 ist Herr Block vom Ing-Büro Thalen Consult, Neuenburg, anwesend, zu TOP 8 sind die Investoren Frau Gagliardo und Herr Finkernagel anwesend, zu TOP 9 ist der Investor Herr Stock anwesend und zu TOP 10 ist Frau Abel vom Planungsbüro NWP GmbH, 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 Dr. Habben wird von AM Bruns vertreten.



3 Einwohnerfragestunde

Von mehreren anwesenden Bürgern wird das Bauprojekt Tannenweg 25 in Augustfehn I angesprochen. Es würde sich um zwei Gebäude mit insgesamt 14 Wohneinheiten und den entsprechenden Parkplätzen in zweigeschossiger Bauweise handeln. Diese Art der Bebauung fügt sich in keinsten Weise in die vorhandene Bebauung ein und muss von daher abgelehnt werden. Sämtliche Parkplätze werden direkt neben einem bestehenden Garten angelegt, wodurch dieser künftig stark von Abgasen in Mitleidenschaft gezogen wird. Die Gemeinde sollte das Vorhaben unterbinden.

Von der Verwaltung wird erklärt, dass es sich um ein privates Bauvorhaben handelt, welches mittels einer Bauanzeige der Gemeinde zur Kenntnis gegeben wurde. Der Bauherr erhält eine Eingangsbestätigung der Gemeinde, ein Exemplar der Unterlagen wird dem Landkreis Ammerland zur Kenntnis gegeben. Eine Baugenehmigung ist bei dieser Vorgehensweise nicht erforderlich. Stattdessen sind der Entwurfsverfasser und der Bauherr für die Einhaltung des Bebauungsplans verantwortlich.

Weiter führt die Verwaltung aus, dass die unmittelbar angrenzenden Nachbarn das Recht auf Einsichtnahme in den Freiflächenplan und die ihnen zugewandten Ansichtenpläne haben. Auch können sie einen Verpflichtungswiderspruch beim Landkreis Ammerland einreichen, damit dieser prüft, ob die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans eingehalten werden.

Von den Einwohnern wird auf die in der Begründung aufgeführte „lockere Bebauung“ für diesen Bebauungsplan hingewiesen. Die neue Bebauung muss sich in die Umgebung einfügen. Das geplante Bauvorhaben entspricht nicht diesen Planungszielen. Die Nachbarn haben sich darauf verlassen, dass für einen privaten Investor keine Ausnahme hiervon gemacht wird. Jetzt wird ein Bunker mit einem sozialen Brennpunkt errichtet.

Die Verwaltung erläutert, dass ein Widerspruch gegen das Bauvorhaben bei der Gemeinde eingegangen und dem Landkreis Ammerland vorgelegt worden ist. Im Jahr 2000 wurde der Bebauungsplan Nr. 96 als Satzung beschlossen. Das Vorhaben bewegt sich im Rahmen dieses Bebauungsplans.

Von einem Bürger wird hinterfragt, wie der zusätzliche Verkehr vom Tannenweg aufgenommen werden soll. Die Straße befindet sich in einem schlechten Zustand. Ebenfalls muss der Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation entsprechend neu dimensioniert werden. Die Altanlieger wollen keine zusätzlichen Kosten hierfür zahlen.

Von der Verwaltung wird darauf hingewiesen, dass die Erschließung bereits bei Aufstellung des Bebauungsplans abschließend geklärt worden ist. Das Grundstück ist voll erschlossen und verfügt über entsprechende Anschlüsse. Das Oberflächenwasser kann in den vorhandenen Gräben abgeleitet werden. Eine Gegenüberstellung des sehr großen Grundstücks im Westen mit den sechs Grundstücken im Osten, davon eins unbebaut, zeigt, dass nur unwesentlich mehr Gebäudesubstanz vorhanden ist.

Von den Einwohnern wird mitgeteilt, dass das unbebaute Grundstück bei Regen unter Wasser steht und ein Abpumpen des Wassers erforderlich ist. Eine weitere Bebauung mit evtl. Geländeaufhöhung und versiegelter Fläche wird dieses Problem verschärfen.

Die Verwaltung erklärt nochmals, dass der Investor den Bebauungsplan umsetzt. Die zuständige Behörde für einen entsprechenden Widerspruch ist der Landkreis Ammerland. Von der Verwaltung wird angeboten, den Investor zu einem Gespräch mit den umliegenden Nachbarn zu bewegen, um die Problematik zu erörtern. Dieses Gespräch kann im Sitzungssaal des Rathauses in Apen stattfinden. Die Verwaltung macht deutlich, dass es sich hierbei

um eine freiwillige Maßnahme handelt, welche der Investor selbstverständlich auch ablehnen kann.

Der Vorschlag wird mit Beifall aufgenommen.

Anmerkung der Verwaltung:

Der Termin findet am 06.06.2018 um 20.00 Uhr im Sitzungssaal des Rathauses in Apen statt. Der Bürgermeister hat den Bauherrn telefonisch um Teilnahme gebeten. Ferner wurde eine Anwohnerin fernmündlich um Teilnahme und Informationsweitergabe an die übrigen Beschwerdeführer gebeten.

- - - - -

Ein Bürger fragt nach dem Zeitpunkt der Fertigstellung der Ersterschließung des Geländes Hornskamp in Apen, da diese sich immer weiter verzögert.

Die Verwaltung teilt mit, dass in einem heute stattgefundenen Gespräch seitens der Niedersächsischen Landgesellschaft als Erschließungsträger mitgeteilt wurde, dass die Ersterschließung Mitte Juni abgeschlossen sein soll. Auch der Fuß- und Radweg an der Straße Westerende soll dann komplett wieder hergestellt sein.

- - - - -

Ein Bürger bittet um Auskunft, warum für die Reitanlage in Vreschen-Bokel ein Bebauungsplan für die gesamte Fläche aufgestellt werden soll. Bereits im Jahr 2012 wurde versucht, die Grünflächen an der Straße Zwischen Graben für eine Wohnbebauung zu beplanen. Die Flächen sollten lieber in ihrem jetzigen Zustand bleiben.

Vom Ausschuss wird darauf verwiesen, dass diese Angelegenheit in der heutigen Sitzung behandelt wird. Die Beratung sollte abgewartet werden, evtl. dann noch offene Fragen können in der Bürgerfragestunde am Ende der Sitzung gestellt werden.

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 19.02.2018 wird einstimmig genehmigt.

6 Bericht der Verwaltung über wichtige Angelegenheiten

Die Verwaltung berichtet aus der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 19.02.2018 wie folgt:

Zu TOP 7 Änderung Nr. 12 des Flächennutzungsplans und vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 13 (erweiterter Geltungsbereich) – Tange, Diskothek –

Der Rat der Gemeinde Apen hat den Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss für die beiden Bauleitplanverfahren gefasst. Ein Schallgutachten sowie ein Landwirtschaftsgutachten wurden in Auftrag gegeben. Am 30.05.2018 wird um 19.00 Uhr im Dörpshus in Tange die frühzeitige Beteiligung der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Vertreter öffentlicher Belange durchgeführt.

Im Anschluss an diese Veranstaltung informiert der Bürgermeister im Rahmen einer Einwohnerversammlung die Bevölkerung über den Sachstand der Erhöhung bzw. Verlegung des Deiches entlang des Barßeler Tiefs gemäß § 85 NKomVG.

- - - - -

Zu TOP 8 Vorstellung erster Planungen für das sogenannte „Dockgelände“ in Augustfehn

Dem Arbeitskreis „Dorferneuerung Augustfehn und Hengstforde (teilweise)“ wurde in seiner Sitzung am 12.04.2018 das Plankonzept für das Dockgelände in Augustfehn I vorgestellt. Die Angelegenheit wird in der heutigen Sitzung unter TOP 10 beraten.

- - - - -

Zu TOP 9 Änderung Nr. 3 des Flächennutzungsplans – Hengstforde und Augustfehn I, nördlich der Bahn –

Der Rat der Gemeinde Apen hat den Abwägungs- und Feststellungsbeschluss gefasst. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Privatpersonen wurden von dem Abwägungsergebnis unterrichtet.

- - - - -

Zu TOP 10 Bebauungsplan Nr. 123 A – Hengstforde und Augustfehn I, nördlich der Bahn –

Auch hier hat der Rat der Gemeinde Apen den Abwägungs- und Satzungsbeschluss gefasst. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Privatpersonen wurden von dem Abwägungsergebnis unterrichtet. Sobald die Genehmigung für die 3. Änderung des Flächennutzungsplans vorliegt, kann der Bebauungsplan Nr. 123 A rechtswirksam veröffentlicht werden.

Für den Brückenneubau in Höhe der Friedenskirche wird derzeit vom beauftragten Planungsbüro ein Zeitplan erstellt. Die wasserrechtlichen Anträge für den Neubau dieser Brücke und der Fußgängerbrücke als Ersatz der Barre-Brücke liegen bereits dem Landkreis Ammerland zur Genehmigung vor.

- - - - -

Zu TOP 11 Vermarktungsbezeichnung der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH Oldenburg (NLG) für das Gebiet Hengstforde / Augustfehn I, nördlich der Bahn

Der Rat der Gemeinde Apen hat sich nach ausführlicher Diskussion für die Vermarktungsbezeichnung „Wohngebiet Augustfehn-Hengstforde“ entschieden. Dieser Name wird künftig bei allen Angelegenheiten des Baugebietes verwendet.

- - - - -

Zu TOP 12 Vorstellung der Ausbauplanung für den Endausbau „Wohnpark am Augustfehn-Kanal“

Nach Vorstellung der Ausbauplanung im Bau- und Planungsausschuss hat am 13.03.2018 in der Aula der IGS/OBS Augustfehn eine von der NLG und der Gemeinde Apen gemeinsam organisierte Einwohnerversammlung stattgefunden, in der den ca. 90 Anwesenden die Ausbauplanung sowie die entsprechenden Bauabschnitte erläutert wurden. Zudem wurden die Anwesenden darüber informiert, wie diese während der Bauarbeiten in den entsprechenden Bauabschnitten ihre Grundstücke erreichen können. Der Ausbauplan kann auch auf der Internetseite der Gemeinde Apen eingesehen werden.

Die Arbeiten haben in der 19. KW durch die Firma Post aus Uplengen begonnen. Bisher wurde ein neuer Durchlass im Einmündungsbereich Unter den Birken / Burgstraße eingebaut. Zudem wurde die Stichstraße Unter den Birken (1. Bauabschnitt) zu einem Großteil fertiggestellt. Eine zweite Kolonne (Firma Bohlen und Doyen) hat mit den Arbeiten im Bereich Am Hochmoor (2. Bauabschnitt) begonnen. Aufgrund der Witterung schreitet die Maßnahme sehr gut voran.

- - - - -

Zu TOP 13 Änderung Nr. 4 des Bebauungsplans Nr. 90 – Augustfehn II, Verlängerung Neue Straße –

Der Verwaltungsausschuss hat die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 90 im beschleunigten Verfahren sowie die öffentliche Auslegung beschlossen. Nach Zusage des Investors auf Übernahme der Planungskosten ist der Auftrag für die Bauleitplanung erteilt worden. Sobald die Unterlagen vorliegen, kann die öffentliche Auslegung erfolgen.

- - - - -

Des Weiteren unterrichtet die Verwaltung den Fachausschuss über den Sachstand der beiden ROV-Verfahren „Stromtrasse Hilgenriedersiel – Emden – Cloppenburg und Conneforde – Cloppenburg-Ost – Merzen. Im Erörterungstermin am 19.12.2017 wurde mitgeteilt, dass evtl. eine Abstimmung mit dem Verfahren Conneforde - Cloppenburg-Ost - Merzen erfolgen soll. Als nächster Verfahrensschritt von Hilgenriedersiel – Emden - Cloppenburg wird ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt.

Für das ROV Conneforde - Cloppenburg-Ost - Merzen wurden die betroffenen Gemeinden zu einem Gesprächstermin im Kreisamt in Westerstede am 07.06.2018 eingeladen. Hierbei geht es um die Vorstellung der unterschiedlichen Trassenvarianten, wobei die Vorzugsvariante die Gemeinde Apen nicht berührt.

- - - - -

Zur Wunderline kann ausgeführt werden, dass das Projekt langsam Fahrt aufnimmt. Erste Gespräche haben stattgefunden.

- - - - -

Die Ersterschließung des Baugebietes Hornskamp verzögert sich um ca. 14 Tage, mit der Fertigstellung ist Mitte Juni zu rechnen. Der in Mitleidenschaft gezogene Bürgersteig vor dem neuen Baugebiet wurde von der ausführenden Firma wieder soweit hergerichtet, dass er begehbar ist. Das Pflaster wird demnächst hergestellt. Der überwiegende Teil der 31 Grund-

stücke der NLG im Gebiet Hornskamp ist bereits reserviert, die ersten Kaufverträge werden in den nächsten Wochen geschlossen.

- - - - -

In der Zeit vom 18.04.2018 bis 17.05.2018 wurde der Bebauungsplan Nr. 115, 1. Änderung, mit einer Erweiterung der Mischgebietsfläche südlich der Tennisanlage in Augustfehn I öffentlich ausgelegt. Aufgrund der eingegangenen Anregungen, insbesondere in Bezug auf den ausgehenden Schall von dem nördlich belegenen Gewerbegebiet, ist eine Überarbeitung der Planung mit einem neuen Aufstellungsbeschluss erforderlich. Die Planung wird nach der Sommerpause dem Ausschuss vorgestellt.

- - - - -

Der Bebauungsplan Nr. 130 – Godensholt, Gewerbegebiet – liegt noch bis zum 29.05.2018 öffentlich aus, so dass eine entsprechende Beschlussfassung vor der Sommerpause nicht mehr möglich ist.

- - - - -

Für den Bebauungsplan Nr. 124 – Tange, Bucksander Weg – wird derzeit das Entwässerungskonzept erstellt. Nach Vorliegen kann die öffentliche Auslegung erfolgen, so dass nach der Sommerpause über die Flächennutzungsplanänderung und den Bebauungsplan abschließend beraten werden kann.

- - - - -

Auch für den Bebauungsplan Nr. 131 - Apen, Sondergebiet Ortsausgang Richtung Westerstede – muss ein Entwässerungskonzept erstellt werden. Das Verkehrsgutachten wurde mit der Verwaltung bereits vorbesprochen. Vorgesehen ist, für den Fahrbahnteiler in der L 821 „Hauptstraße“ Fördermittel zu beantragen.

- - - - -

Vom Ausschuss wird um Auskunft gebeten, ob bereits ein Termin feststeht für den Brückenneubau bei der Friedenskirche und wann mit der Erschließung des neuen Baugebietes begonnen wird.

Die Verwaltung erklärt, dass die wasserrechtlichen Anträge für den Brückenneubau bei der Friedenskirche und der Fußgängerbrücke als Ersatz der Barre-Brücke dem Landkreis Ammerland zur Genehmigung vorgelegt wurden. Die NLG geht davon aus, dass noch in diesem Jahr mit dem Brückenneubau begonnen werden kann.

**7 Bebauungsplan Nr. 128 der Gemeinde Apen - Apen, Gewerbegebiet
 Wiekesch -
 Abwägungs- und Satzungsbeschluss
 Vorlage: VO/407/2018**

Das Ing.-Büro Thalen Consult erläutert die durchgeführte Bauleitplanung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB). Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung angepasst, eine Kompensation ist nicht erforderlich, da es sich lediglich um

eine Umplanung von Sondergebiet in Gewerbegebiet handelt. Der Möbelabholmarkt im Sondergebiet wurde nicht verwirklicht. Aus diesem Grunde erfolgte die Umplanung in ein Gewerbegebiet. Die Festsetzungen sind dem umliegenden Gewerbegebiet angepasst. Mittels eines durchgehenden Bauteppichs ist eine zusammenhängende Nutzung der Flächen möglich.

Während der Auslegungszeit sind keine privaten Anregungen eingegangen. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden insgesamt 16 Stellungnahmen abgegeben, aus der Berücksichtigung der Stellungnahmen ergeben sich keine Planänderungen.

Von der **Deutschen Telekom** wurde die Vermeidung der Beschädigung vorhandener Leitungen angesprochen, die **EWE Netz** hat mitgeteilt, dass keine Hauptleitungen im Plangebiet vorhanden sind. Vom **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie** wurden Hinweise auf Verdichtungsempfindlichkeit des Bodens und zu möglichen Kompensationsmaßnahmen gegeben. Aufgrund der geringen Größe des Baugebietes und der Bauleitplanung im beschleunigten Verfahren kommen beide Anregungen nicht zum Tragen. Vom **Kampfmittelbeseitigungsdienst** wurde darauf hingewiesen, dass für eine genauere Erkundung ein weiterer Auftrag erforderlich ist. Da keine Anhaltspunkte für Kampfhandlungen in diesem Bereich vorhanden sind, wird auf eine weitergehende Untersuchung verzichtet. Vom **Landkreis Ammerland** wurden verschiedene redaktionelle Korrekturen in den textlichen Hinweisen angeregt. Auch sollte ein Hinweis auf Bodenfunde in diesem Bereich in die Begründung aufgenommen werden. Diesem wird gefolgt. Die **Oldenburgische Industrie- und Handelskammer** hat angeregt, das kommunale Einzelhandelskonzept zu aktualisieren. Vom **Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband** wurde mitgeteilt, dass dessen Leitungen von der Planung nicht berührt werden. Auch wurden Hinweise zur Versorgung mit Trink- und Löschwasser gegeben. Die übrigen Stellungnahmen enthielten allgemeine Hinweise.

einstimmig beschlossen

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Gemeinde Apen beschließt die Abwägung für die während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 128 vorgebrachten Anregungen sowie für die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Der Abwägungstext ist der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates am 26.06.2018 beigelegt.

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.

Das Bauleitplanverfahren wurde gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren 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 Bebauungsplan Nr. 128 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung. Die Begründung wird gebilligt. Der Rat stimmt hierbei der Aufnahme der Abwägungsergebnisse in die Begründung zu.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Apen weist für diesen Bereich ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ aus und wird im Wege der Anpassung berichtigt.

Der Rat der Gemeinde Apen billigt die 8. Berichtigung des Flächennutzungsplans 2017 der Gemeinde Apen.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan Nr. 128 sowie die 8. Berichtigung des Flächennutzungsplans 2017 öffentlich bekannt zu machen.

**8 Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung eines Bebauungsplans für die Ansiedlung eines Reiterhofes in Vreschen-Bokel, Hauptstraße;
Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss
Vorlage: VO/408/2018**

Die Verwaltung erläutert die Beschlussvorlage. Im Zuge der Bauleitplanung wird eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Versammlung durchgeführt, die wahrscheinlich im Dörpshus in Vreschen-Bokel stattfinden soll. Während dieser Veranstaltung können Fragen gestellt und Anregungen abgegeben werden.

Anschließend werden von den Investoren anhand einer Präsentation die Vorzüge des Reitsports sowie die beabsichtigte Bebauung des Geländes vorgestellt. In Vreschen-Bokel soll ein Reiterhof im ländlichen Stil zum generationsübergreifenden Reiten für Jedermann errichtet werden. Der Flächennutzungsplan zeigt für den zu überplanenden Bereich Mischgebiets- und Landwirtschaftsflächen sowie einen Grüngürtel.

Anhand eines Lageplans werden die Positionen der Reithalle mit Stallungen und Fahrzeugunterkünften sowie geplante Reitplätze und Grünflächen vorgestellt. Geplant ist ebenfalls ein kleines Café mit Außensitzplätzen. An der Hauptstraße wurden zwei abgängige Wohnhäuser abgerissen, hierfür soll ein entsprechender Ersatz in gleicher Größe hergestellt werden. Im nördlichen Planbereich ist die Errichtung von fünf Wohnhäusern vorgesehen. Die Reithalle ist ausreichend dimensioniert, um Dressurreiten zu ermöglichen und Turniere abzuhalten. Der innenliegende Wirtschaftshof ist für An- und Abtransporte vorgesehen, die Befestigung muss nicht zwingend in Beton durchgeführt werden, sondern kann mit großfugigem Pflaster mit Graseinsaat erfolgen. Die Galopprennbahn sowie die Reitplätze werden überwiegend als Grünfläche mit Sandflächen hergestellt. Auf dem Gelände sollen Weideflächen angelegt werden.

Die Realisierung des Vorhabens ist in drei Phasen vorgesehen, wobei als erstes der Bau der Reithalle mit Stallungen für ca. 20 Pferde und die Anlage der Weiden und Außenreitplätze erfolgen soll. In Phase zwei ist die Errichtung der Häuser an der Hauptstraße, das Bewegungsrondell für die Pferde und evtl. Gebäude für Fuhrwerke angedacht. Als letztes sollen die fünf Häuser für barrierefreies Wohnen an der Straße Zwischen Graben im Norden des Gebietes errichtet werden.

Von der Verwaltung werden der Änderungsbereich im Flächennutzungsplan sowie der Geltungsbereich des Bebauungsplans erläutert. Hierbei wurde auf Wunsch eines Bürgers ein Grundstück im Norden für eine einzeilige Wohnbebauung in den Planbereich mit einbezogen. Die von den Investoren genannten Bauphasen werden Bestandteil des abzuschließenden städtebaulichen Vertrags. Es handelt sich bei dem Vorhaben um einen gewerblich betriebenen Reiterhof, der in einem Sondergebiet angesiedelt werden muss. Die Bebauung als Abrundung des Plangebietes wurde mit einem Planungsbüro vorbesprochen. Entlang der Hauptstraße kann ein Mischgebiet für die Wohnhäuser entstehen, im nördlichen Bereich kann ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Schallschutz und die Berücksichtigung der Belange der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe werden im weiteren Bauleitplanverfahren gutachterlich geklärt.

Vom Ausschuss wird begrüßt, dass an dieser Stelle ein neuer Reiterhof entstehen soll. Mit der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sollte nicht zu lange gewartet werden, am besten wäre es, wenn sie vor der Sommerpause stattfinden könnte. Vor einigen Jahren konnte eine Wohnbebauung an dieser Stelle wegen der landwirtschaftlichen Emissionen nicht geplant werden. Dieses wird bei der jetzigen Planung ebenfalls geprüft werden müssen. Weiter wird nachgefragt, ob der im Flächennutzungsplan dargestellte Grüngürtel besonders schützenswert ist.

Die Verwaltung erklärt, dass diese Punkte im Verfahren zu klären sind. Die Bürgerversammlung ist zur Information der Bevölkerung gedacht. Daher müssen zunächst die gutachterlichen Fragen geklärt werden, da ansonsten keine umfassende Information möglich ist.

AV Reil weist darauf hin, dass der Besitzer des nördlichen Grundstücks als Zuschauer anwesend ist. Der Ausschuss erteilt ihm an dieser Stelle das Wort.

Vom Eigentümer der nördlichen Fläche wird erklärt, dass das Grundstück eine Größe von ca. 1.800 m² aufweist und aus diesem Grund in zwei Bauplätze aufgeteilt werden sollte mit der Möglichkeit einer rückwärtigen Bebauung, um vernünftige Bauplätze schaffen zu können. Lt. eines NWZ-Artikels vom 21.03.2018 sollen die Bauvorschriften gelockert werden, so dass sich anbietet, hier zwei Bauplätze zu schaffen.

Im Ausschuss findet die Wohnbebauung an der Straße Zwischen Graben nicht nur Fürsprecher. Die Pferde brauchen Weideflächen für den Auslauf. Gerade diese Flächen sollen mit Wohnhäusern bebaut werden. In Vreschen-Bokel existieren noch drei Vollerwerbslandwirte, zwei davon in unmittelbarer Nähe des künftigen Reiterhofes. Diese müssen sich weiterentwickeln können. Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes im Norden werden Fakten geschaffen.

Von den Investoren wird auf Anfrage erklärt, dass es sich lediglich um kleine barrierefreie Wohneinheiten für zwei bis vier Bewohner handeln soll ohne großen Garten. Der überwiegende Teil des Geländes im Norden ist von Weiden, Reitplatz und Galoppbahn überplant. Schwerpunkt ist der Reiterhof. Insgesamt soll sich das Projekt in die Umgebung einpassen. Die jetzigen Gebäude mussten größtenteils entfernt werden, die neuen Gebäude werden qualitativ sehr gut aussehen (kein Stahlbau). Angedacht ist, dass die Wohngebäude von Pferdeliebhabern bzw. Reitern bewohnt werden, die nicht Eigentümer landwirtschaftlicher Gebäude sind – allerdings ist dies keine Voraussetzung.

Die Verwaltung fasst zusammen, dass in der heutigen Sitzung eine überarbeitete Planung vorgestellt wurde, in welcher der Reitstall schwerpunktmäßig in den Mittelpunkt gerückt ist. Im Norden und im Süden ist Wohnbebauung vorgesehen. Letztlich ist es eine politische Entscheidung der Gremien, ob diese Planung gewollt ist. Anschließend wird die fachliche Beurteilung ergehen, ob diese Planung so durchgeführt werden kann.

mehrheitlich beschlossen

Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Apen beschließt die Änderung Nr. 13 des Flächennutzungsplans der Gemeinde Apen – Vreschen-Bokel, Reiterhof Hauptstraße – sowie die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 132 – Vreschen-Bokel, Reiterhof Hauptstraße – mit einem Sondergebiet „Reiterhof“, einer Mischgebietsfläche entlang der L 821 (Hauptstraße) und einem Allgemeinen Wohngebiet im Norden.

Die Plangebiete ergeben sich aus der Niederschrift des Verwaltungsausschusses am 12.06.2018 beigefügten Skizze.

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

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.

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

**9 Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung eines Bebauungsplans für die Beplanung des ehemaligen Raiffeisengeländes in Apen zu Wohnzwecken;
Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss
Vorlage: VO/409/2018**

Die Verwaltung erläutert die Beschlussvorlage. Das ehemalige Raiffeisengelände in Apen soll einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Vom Investor wird mitgeteilt, dass nach diversen Gesprächen mit den Fachbehörden von einer gewerblichen Nutzung Abstand genommen und stattdessen eine verdichtete Wohnbebauung überlegt wurde. Vorgesehen sind zweigeschossige Reihenhäuser mit insgesamt 24 Wohneinheiten, wobei im Erdgeschoss jeweils zwei kleine und im Obergeschoss eine größere Wohnung entstehen sollen. Anhand von Fotos einer Häuserzeile in Leer (Ostfriesland) wird veranschaulicht, dass die Gebäude unterschiedlich gestaltet werden sollen im Aussehen (Putz / Klinker), auch die Giebelfronten sollen rund / eckig / spitz etc. ausgestattet sein, ebenso werden Fensterformen und Eingangstüren voneinander abweichen.

Die Verwaltung ergänzt, dass eine Bauvoranfrage zum Ergebnis hatte, dass hierfür Bauleitplanung betrieben werden muss. Das Grundstück ist nicht einfach zu beplanen, da Lärm von der Bahnlinie, von der Landes- und der Kreisstraße sowie von den umliegenden Gewerbebetrieben berücksichtigt werden muss. Entsprechende Gutachten sind in Auftrag zu geben. Im Bebauungsplan können lärmindernde Maßnahmen, zum Beispiel geschützte Außensitzplätze, festgesetzt werden. Aufgrund der Lärmemissionen kann nicht mit einem beschleunigten Verfahren gearbeitet werden, sondern es ist eine Flächennutzungsplanänderung und Aufstellung eines Bebauungsplans mit frühzeitiger Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung erforderlich.

Vom Ausschuss wird die solide Planungsidee begrüßt. Es würde sehr zum Vorteil für den Eingangsbereich von Apen sein, wenn das Gelände ansprechend bebaut wird. Das Hafenbecken wurde an den Sportfischerverein verpachtet, die Einleitung von Oberflächenwasser wird wahrscheinlich nicht möglich sein. Als kritisch wird angesehen, dass der Verkehr auf das bzw. von dem Gelände nur über eine Zufahrt erfolgen soll, die zudem im Kurvenbereich liegt.

Der Investor erinnert daran, dass der Raiffeisenmarkt sehr viel Kundenverkehr hatte, welcher ebenfalls dort das Gelände verlassen hat. Die Springbrunnenanlage muss für die Bebauung entfernt werden, evtl. kann ein Umsetzen in den westlichen nicht bebaubaren Bereich er-

möglichst werden. Das Aufstellen von Plakaten, Bannern etc. soll nicht mehr auf dem Gelände stattfinden.

mehrheitlich beschlossen

Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Apen beschließt die Änderung Nr. 14 des Flächennutzungsplans der Gemeinde Apen – Apen, Gelände am Hafenbecken– sowie die die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 133 – Apen, Gelände am Hafenbecken – mit einem allgemeinen Wohngebiet.

Die Plangebiete ergeben sich aus der der Niederschrift des Verwaltungsausschusses am 12.06.2018 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.

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

10 Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung eines Bebauungsplans für das Dockgelände in Augustfehn I; Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss Vorlage: VO/420/2018

Die NWP zeigt anhand des von der LIST-Gruppe entwickelten städtebaulichen Konzeptes die Dreiteilung der Fläche in Wohnen, ÖPNV und Parken sowie Flächen für den Einzelhandel mit entsprechenden Parkplätzen. Im Flächennutzungsplan sind in der Umgebung Wohnbau-, Misch- und Sondergebietsflächen sowie Gemeinbedarfs- und Parkflächen dargestellt. Das Dockgelände selbst muss von der Bahn noch entwidmet werden, um neu beplant werden zu können. Für die Ansiedlung von Einzelhandel muss der zentrale Versorgungsbereich von Augustfehn um das Dockgelände erweitert werden, insofern ist eine Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes erforderlich.

Bei der Verkehrsplanung für diesen Bereich muss neben den umliegenden Nutzungen auch das neue Baugebiet östlich des Augustfehn-Kanals mit berücksichtigt werden. Aus diesem Grunde sollte das Plangebiet um die Stahlwerkstraße ergänzt werden. Der ÖPNV-Bereich soll auch von der IGS als Busbahnhof genutzt werden, hierfür wird eine fußläufige Anbindung an die Schulstraße vorgesehen. Zum künftigen Nordgleis muss ebenfalls eine direkte Verbindung im Plan enthalten sein. Eine durchgehende Erschließungsstraße verbindet die Südgeorgsfehner Straße über einen Teil der Schulstraße mit der Stahlwerkstraße. Beim Bahnübergang Stahlwerkstraße sind die Schließzeiten der Schrankenanlage bei der Planung zu berücksichtigen. Eine Beplanung der rückwärtigen Grundstücke an der Schulstraße wird ebenfalls angedacht.

Insgesamt muss die Planung jedoch noch detailliert erfolgen. Die einzelnen Konfliktpunkte müssen untersucht und zum Teil gutachterlich unterlegt werden. Im Arbeitskreis „Dorferneuerung Augustfehn und Hengstforde (teilweise)“ sind zum Dockgelände folgende Punkte aufgeführt worden:

- Dockgelände an Schulstraße anbinden
- Schließzeiten der Bahn / Rückstau berücksichtigen
- Konzept spiegeln/Erschließungsstraße nach Norden verlegen
- Sichtwinkel Schulstraße / Stahlwerkstraße beachten
- Verkehr Schulstraße/Stahlwerkstraße - Querung Schulkinder beachten
- Busverkehr / ÖPNV mit Verknüpfung Bahn / Bus / ZOB berücksichtigen
- Busbahnhof und Parkplätze nicht durch Straße vom Bahngelände trennen
- Weiterentwicklung Bahn mit Wunderline und S-Bahnanbindung in Planung einbeziehen
- Nutzungskonzept (Wohnen/Versorgung/ÖPNV- und Parkflächen) wird begrüßt
- Mischnutzung, wenn es Potential für kleine Läden gibt
- Bedarf nach Gewerbeansiedlung (evtl. statt Wohnen)
- Nachverdichtung durch Bebauung rückwärtiger Grundstücksflächen an der Schulstraße berücksichtigen
- Position des Netto-Marktes optimieren, weiter von der Stahlwerkstraße absetzen
- Dreigeschossigkeit/ Wohnen durch Festlegung von Gebäudehöhen steuern
- Bezahlbare Studenten- / Singlewohnungen vorhalten
- Gewerbe-, Straßen- und Schienenlärm berücksichtigen

Insgesamt kann festgehalten werden, dass zunächst eine Verkehrsuntersuchung des Dockgeländes einschließlich der umliegenden Flächen und vorhandenen Verkehrswege zwecks Prüfung des Konzeptes und evtl. alternativer Lösungen erstellt werden muss. Anschließend kann das Entwurfskonzept konkretisiert, ein Schallgutachten erstellt und das Einzelhandelskonzept fortgeschrieben werden.

Der Ausschuss begrüßt, dass das große Projekt Dockgelände jetzt anläuft. Der Bereich ist ein Filetstück in Augustfehn und sollte dementsprechend auch gewertet werden. Die Gemeinde sollte selbstbewusst hiermit umgehen. In einem früheren Termin wurde eine direkte Anbindung des Busbahnhofs an den Bahnhof Augustfehn dargestellt. Nun sorgt eine Erschließungsstraße für eine räumliche Trennung. Weiter wird deutlich gemacht, dass der Discounter nicht direkt an der Schulstraße platziert werden soll.

Die Verwaltung stellt klar, dass nicht das Strukturkonzept beschlossen wird, sondern der zu beplanende Bereich. Zunächst muss die Verkehrsplanung erfolgen, erst später kann als zweiter Schritt der Planbereich gefüllt werden.

einstimmig beschlossen
Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Apen hebt seinen Beschluss vom 29.01.2008 zur Aufstellung und Auslegung des Bebauungsplans Nr. 112 – Augustfehn I, Am Dock – auf.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Apen beschließt die Änderung Nr. 15 des Flächennutzungsplans der Gemeinde Apen – Augustfehn I, Dockgelände – sowie die die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 135 – Augustfehn I, Dockgelände – mit einer Fläche für Geschosswohnungsbau, einer ÖPNV-Anlage, Flächen für die Nahversorgung, einem Lebensmitteldiscounter sowie Park- und Verkehrsflächen.

Die Plangebiete ergeben sich aus der der Niederschrift des Verwaltungsausschusses am 12.06.2018 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.

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

**11 Aufstellung eines Bebauungsplans zum Zweck der Wohnbebauung
nördlich des Friedensweges in Augustfehn I;
Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss
Vorlage: VO/419/2018**

Die Verwaltung erläutert die Beschlussvorlage. Es liegt ein Antrag vor, einen Bereich nördlich des Friedensweges einer Wohnbebauung mit zwei Reihenhausanlagen mit je vier bis fünf Wohneinheiten zuzuführen. Das Gelände soll über ein Grundstück an der Stahlwerkstraße mit einem Überwegungsrecht erschlossen werden, die Ver- und Entsorgung ist innerhalb einer fußläufigen Anbindung an den Friedensweg vorgesehen. Eine Flächennutzungsplanberichtigung ist nicht erforderlich, da in diesem Bereich bereits „Wohnen“ dargestellt ist. Im beschleunigten Verfahren ist zwar eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nicht vorgesehen, die Verwaltung schlägt trotzdem vor, diese mit zu beschließen. Weiter erfolgt der Hinweis, dass aufgrund eines Fehlers in der Formulierung ein Satz des Beschlussvorschlages neu formuliert werden muss.

Der Ausschuss hält eine Wohnbebauung an dieser Stelle für zweckmäßig, da der Ortskern relativ schnell zu erreichen ist. Bezüglich des Überwegungsrechtes sollte auf jeden Fall mit dem Eigentümer des Grundstücks an der Stahlwerkstraße Kontakt aufgenommen werden.

Die Verwaltung erläutert, dass dieses im Verfahren geklärt wird.

einstimmig beschlossen
Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Apen beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 134 – Augustfehn I, nördlich des Friedensweges– gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Das Plangebiet ergibt sich aus der der Niederschrift des Verwaltungsausschusses am 12.06.2018 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. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird durchgeführt.

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

12 Anfragen und Mitteilungen

Vom Ausschuss wird noch einmal auf das Bauvorhaben Tannenweg 25 in Augustfehn I eingegangen. Ein Ausschussmitglied wurde diesbezüglich von Bürgern angesprochen. Die Politik muss hier jedoch nicht tätig werden, da es sich um verwaltungsinterne Angelegenheiten handelt. Ein vorhandener Bebauungsplan wird umgesetzt, wobei sich der Investor im vorgegebenen Rahmen bewegt. Auch über den im Rathaus eingegangenen Widerspruch wird nicht von den Gremien entschieden, sondern hier ist der Landkreis Ammerland die zuständige Stelle. Bisher ist alles korrekt abgearbeitet worden.

Der Tannenweg besitzt eine gewachsene Struktur, so dass von den Nachbarn mit der Bebauung dieses sehr großen Grundstücks ein Problem gesehen wird. Die vom Bürgermeister vorgeschlagene Vorgehensweise sollte vorgenommen werden.

13 Einwohnerfragestunde

Ein direkter Nachbar der künftigen Reithalle in Vreschen-Bokel hat seinen landwirtschaftlichen Betrieb langfristig verpachtet. Er bittet um frühzeitige Information, wann die Bürgerbeteiligung stattfinden soll, damit sich jeder darauf einstellen kann. Auch von ihm wird die Wohnbebauung kritisch gesehen. Die landwirtschaftlichen Betriebe dürfen nicht in ihrer Entwicklung eingeschränkt werden. Von der Landwirtschaftskammer wird eine entsprechende Stellungnahme abgegeben werden.

Weiter wird von einem Bürger hinterfragt, warum die gesamte Fläche beplant werden muss. Wenn sich die Reithalle nicht rentiert, wird in zwei Jahren die Fläche umgeplant, so wie es beim Ferienhausgebiet in Augustfehn erfolgt ist.

Die Verwaltung erläutert, dass eine Beplanung der Fläche auch eine Sicherheit bedeutet, da genau festgelegt wird, wo was entstehen kann. Bauflächen und Grünflächen sind einzelne Festsetzungen im Bebauungsplan. Im städtebaulichen Vertrag werden die Nutzungen des Bebauungsplans aufgenommen. Das Planungsrecht ist nicht statisch, Bebauungspläne können geändert bzw. aufgehoben werden. Die Planungshoheit liegt beim Gemeinderat. Sollte diese Fläche umgeplant werden zu Wohnzwecken, ist erneut die Einholung von Gutachten erforderlich, ob dieses planungsrechtlich möglich ist. Ob die Planung gewollt ist, entscheiden die politischen Gremien der Gemeinde Apen. Es gibt keine Sicherheit, dass ein bestehender Bebauungsplan für alle Zeiten unverändert bleibt.

Vom Ausschuss wird darauf hingewiesen, dass als erster Planungsschritt die entsprechenden Gutachten eingeholt werden, ob die Planung so wie vorgestellt auch durchgeführt werden kann.

- - - - -

Ein Bürger bietet als Ersatz für den Springbrunnen auf dem Raiffeisengelände in Apen an, bei der Beschaffung eines Findlings als Sprudelstein behilflich zu sein.

- - - - -

Ein Bürger bedankt sich bei der Verwaltung für den Vorschlag, zu versuchen ein Gespräch mit dem Investor der Fläche am Tannenweg zu organisieren. Er bittet um Auskunft, ob bereits überlegt worden ist, was mit dem Tannenweg aufgrund der dann steigenden Verkehrserwartung geschehen soll.

Die Verwaltung erklärt, dass die Erschließung für dieses Baugebiet nicht weiter verändert wird. Aufgrund der bestehenden Rechtslage muss sich der Investor hiermit nicht beschäftigen, er hat einen Anspruch auf Nutzung des Tannenweges, da es sich um eine öffentliche Straße handelt. Es besteht nicht die Absicht, größere Straßenbauarbeiten am Tannenweg durchzuführen.

14 Schließen der öffentlichen Sitzung

AV Reil schließt um 19.33 Uhr den öffentlichen Teil der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses.