




**Gemeinde Apen**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 13 „Tange, Diskothek“**

Abwägung der Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Landkreis Ammerland, Ammerlandallee 12 , 26655 Westerstede,  01.01.2018	<p>Die Position der Gemeinde zum Gewerbelärmkonflikt in Bezug auf den Immissionsort IP 7 halte ich aus bauplanungsrechtlicher Sicht für kein denkbare Abwägungsergebnis, da diese Planung beachten muss, dass der Bebauungsplan Nr. 119 Wohnnutzungen ermöglicht, und darüber hinaus aus immissionschutzrechtlicher Sicht für bedenklich, da das Bundesimmissionschutzgesetz eine Herabsetzung der Schutzwürdigkeit für Betriebsleiterwohnungen in Mischgebieten nicht vorsieht.</p> <p>Die Planzeichnung ist noch um folgenden Vermerk zu ergänzen: "Gemäß § 9 Abs. 6 a Satz 2 BauGB werden die Flächen im Plangebiet als Risikogebiet im Sinne des § 73 Absatz 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vermerkt."</p> <p>Meine untere Bauaufsichtsbehörde vermisst die Aufnahme des in der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 aufgezählten Freigeländes (für die Frühkonzerte) in das Plangebiet.</p> <p>Aus naturschutzfachlicher Sicht wird angeregt, die im nördlichen Bereich der Flurstücke 78, 79/1 und 79/2 sowie östlich der Halle auf den Flurstücken 79/2 und 66/8, alle Flur 29, vorhandenen Einzelbäume/Baumreihen als zu erhalten festzusetzen. Ebenso sollten die an der nord-westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze vorhandenen Gehölze, die das Plangebiet eingrünen, als zu erhalten festgesetzt werden.</p> <p>Die Begründung der Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV sollte entsprechend der Stellungnahme des VBN vom 02.01.2018 ergänzt werden.</p>	<p>Zur Konfliktbewältigung wird der Bebauungsplan mit dem Mischgebiet überplant. Der betreffende Bereich, der zum Betriebsgelände der Diskothek gehört, wird in das Sondergebiet mit aufgenommen. Derzeit wird hier ein Betriebsleiterwohnhaus errichtet. Zudem ist eine Lagerhalle geplant. Diese Nutzungen werden im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgeschrieben. Die schutzwürdige Nutzung des Betriebsleiterwohnhauses hat den Schutzanspruch eines Gewerbegebietes. Die entsprechenden Richtwerte werden eingehalten. Die Umwandlung des Mischgebietes in ein Sondergebiet erfordert die Änderung des Flächennutzungsplanes.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt, der Vermerk wird aufgenommen.</p> <p>Das Freigelände für die Frühkonzerte wird in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit aufgenommen. Die Umwandlung der Außenbereichsfläche (Fläche für die Landwirtschaft) in ein Sondergebiet erfordert die ebenfalls die Änderung des Flächennutzungsplanes.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen, um eine flexible Nutzung des Geländes zu erhalten. Entsprechende Regelungen, die eine Durchgrünung des Geländes auch bei Umgestaltung der Freiflächen sicherstellen, werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt, die Ergänzung wird aufgenommen.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
	Fortsetzung Landkreis	<p>Meine untere Denkmalschutzbehörde weist auf registrierte Bodenfunde in der Nähe des Plangebietes entsprechend anliegender Karte hin.</p> 	<p>Die Anregung wird berücksichtigt, die Hinweise werden in die Planunterlagen aufgenommen. Entsprechende Hinweise zum Umgang mit Bodenfunden werden in die Planunterlagen aufgenommen.</p> <p>Die Anlage wird beachtet.</p>
2	LWK Niedersachsen Bezirksstelle OL-Nord Im Dreieck 12 26127 Oldenburg 16.01.2015	<p>mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Großgaragen der Diskothek Tange zum Eventbereich geschaffen werden.</p> <p>Westlich an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes grenzt die Hofstelle Frank Caspers, Tange Hauptstraße 44 Apen, an. Nordwestlich des Plangebietes befindet sich von der Hofstelle Caspers ausgelagerter Boxenlaufstall. Im Umfeld des Plangebietes sind weitere landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung vorzufinden, die eine relevante Geruchsvorbelastung darstellen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
	Fortsetzung Landwirtschaftskammer	<p>In der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 wird ausgeführt, dass der Siedlungsraum Tange durch landwirtschaftliche Betriebe vorbelastet sei. Ferner wird ausgeführt, dass "durch die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teil III und durch städtebauliche Verträge geregelt ist, dass keine größeren Geflügelhaltungsbetriebe, die im Vergleich zu Rindvieh- und Schweinehaltung die stärksten Geruchsemissionen aufweisen, zulässig sind". Diese Aussage ist nicht zielführend, da einerseits Schweinemastanlagen und Betriebe mit großen Rinderbeständen einschließlich der Silagelager- und Güllelagerstätten höhere Geruchsemissionen als größere Legehennenhaltungen verursachen können und andererseits die mit den Landwirten geschlossenen städtebauliche Verträge zeitlich begrenzt sind.</p> <p>Der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 ist zu entnehmen, dass dem Sondergebiet ein geringerer Schutzanspruch vor Geruchsmissionen als einem Gewerbegebiet eingeräumt werden sollen. Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 keine Bedenken, wenn im Rahmen der Bauleitplanung sichergestellt wird, dass im Vergleich zum Status Quo der Diskothek sich für die zum Plangebiet benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht keine Nachteile ergeben.</p> <p>Vor dem Hintergrund der Historie der Diskothek ist dem Sondergebiet kein höherer Schutzanspruch als dem Wohnen im Außenbereich einzuräumen. Im Außenbereich sind gemäß der GIRL bei Prüfung der speziellen Randbedingungen Immissionswerte von bis zu 25 % zulässig. Dieser aus landwirtschaftlicher Sicht tolerierbarer Schutzanspruch vor Geruchsmissionen sollte im Bauleitungsverfahren verbindlich geregelt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet, die Begründung wird entsprechend angepasst.</p> <p>Derzeit ist die Ansiedlung von größeren Geflügelmastbetrieben durch städtebauliche Verträge noch ausgeschlossen. Durch eine Immissionsprognose der Landwirtschaftskammer wird geprüft, inwieweit eine betriebliche Entwicklung der Landwirte möglich ist.</p> <p>In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass gemäß aktueller Rechtsprechung (OVG Lüneburg, 1. Senat, Beschluss vom 10.05.2016, 1 MN 180/15, 1 MN 199/15) die Gemeinde in der der Abwägungsentscheidung eine optimale, d. h. dem Stand der Technik entsprechende Aufstallungsform unterstellen darf.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p> <p>Bei der Diskothek handelt es sich um einen Gewerbebetrieb, so dass grundsätzlich ein Schutzanspruch entsprechend der GIRL von 0,15* in Ansatz gebracht werden könnte. In der Begründung ist jedoch folgendes ausgeführt:</p> <p><i>Aufgrund der Vorbelastung in dem landwirtschaftlich geprägten Siedlungsraum und der geringen (nicht täglichen) Frequentierung des Betriebsstandortes sowie der überwiegenden Nutzung innerhalb von Gebäuden wird dem Sondergebiet ein geringerer Schutzanspruch als einem Gewerbegebiet zugeordnet.</i></p> <p>Bei der Diskothek handelt es sich um einen gewachsenen Betrieb, dessen Standort sich in der Außenbereichslage in der Nachbarschaft von Tierhaltungsbetrieben und Wohnen im Außenbereich in mehreren Jahrzehnten verfestigt hat. Der Siedlungsbereich ist von der Nutzungsstruktur vergleichbar mit einem Dorfgebiet. Aufgrund der bereits vorhandenen Gemengelage wird die Vorbelastung in dem landwirtschaftlich geprägten Siedlungsraum in die Abwägung eingestellt. Nach den Auslegungshinweisen der GIRL besteht die Möglichkeit, am Rand von Dorfgebieten in einem von Tierhaltungsbetrieben geprägten Außenbereich den Zumutbarkeitswert auf bis zu 0,20* zu erhöhen. Der Ansatz eines geringeren Schutzanspruches bis zu 0,25 (Außenbereichslage) wird hier nicht geteilt, da es sich bei dem Plangebiet nicht um eine isolierte Außenbereichslage, sondern um eine Gemengelage mit dem Anspruch der gegenseitigen Rücksichtnahme handelt.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p>

\* Ein Immissionswert von 0,15 bzw. 0,20 entspricht der Überschreitungshäufigkeit der voreingestellten Geruchskonzentration von 1 GE/m<sup>3</sup> in 15 bzw. 20 % der Jahresstunden.






Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landwirtschaftskammer	<p>Sofern dies nicht möglich ist, sollte vor dem Hintergrund der Standortsituation mittels eines Immissionsschutzgutachtens die immissionsschutzrechtliche Zulässigkeit der Bauleitplanung geprüft werden. Hierbei sind gegebenenfalls realisierbare Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe in Hinblick auf eine geplante Aufstockung bzw. Nutzungsänderung der vorhandenen Tierhaltung zu berücksichtigen.</p> <p>Im Bauleitverfahren ist sicherzustellen, dass ausreichend Parkmöglichkeiten für die Besucher der Veranstaltungen im Sondergebiet vorgehalten werden, damit die im Umfeld des Sondergebietes gelegenen Straßen uneingeschränkt für landwirtschaftliche Fahrzeuge genutzt werden können.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Zur Konfliktbewältigung zwischen dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den landwirtschaftlichen Belangen wird ein Gutachten durch die Landwirtschaftskammer erstellt. Hier werden die Bestandsituation und mögliche Entwicklungen der betroffenen Landwirte berücksichtigt.</p> <p>Der Nachweis der Parkmöglichkeiten ist in der Vorhabenbeschreibung bereits aufgeführt und wird im weiteren Verfahren ggf. noch ergänzt.</p>
3	VBN Willy-Brandt-Platz 7 28215 Bremen 04.01.2018	<p>Wir haben grundsätzlich keine Bedenken bezüglich der oben genannten Planung.</p> <p>Wir würden es begrüßen, wenn der Text zum öffentlichen Personennahverkehr ergänzt wird.</p> <p>Die Linien 362, 363 und 369 sind vorwiegend auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet. Des Weiteren verkehren folgende Nachtbuslinien zur Diskothek nach Tange:</p> <p>N31: Oldenburg - Rastede - Wiefelstede - Tange N32: Oldenburg - Westerstede - Tange N34: Oldenburg - Edeweicht - Tange</p> <p>Diese Nachtbuslinien verkehren zu einem gesonderten Tarif.</p> <p>Der Sachverhalt ist mit dem Landkreis Ammerland und dem ZVBN abgestimmt und gilt als gemeinsame Stellungnahme. Die beiden Stellen erhalten jeweils eine Kopie des Schreibens.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt, die Begründung wird ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
4	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 12.01.2018	<p>Wir haben die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungsanlagen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Hauptversorgungsleitung liegt außerhalb des Plangebietes.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung OOWV	<p>Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsanlagen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsanlagen nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p> <p>Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandenen Versorgungsanlagen als teilweise erschlossen angesehen werden. Wann und in welchem Umfang eine Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.</p> <p>Da es sich bei dem vorgenannten Bebauungsgebiet um ein Sondergebiet handelt, kann eine Erweiterung nur auf der Grundlage der AVB Wasser V und unter Anwendung des § 5 der Allgemeinen Preisregelungen des OOWV durchgeführt werden.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung von Versorgungsleitungen der Freiraum von Entsorgungsleitungen freizuhalten ist. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden. Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten. Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Versorgungsleitungen erst nach erfolgter Bebauung des Gebietes endgültig gepflastert werden. Sollten durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführungen Behinderungen bei der Erschließung des Baugebietes eintreten, lehnen wir für alle hieraus entstehenden Folgeschäden und Verzögerungen jegliche Verantwortung ab.</p> <p>Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Die Hinweise werden beachtet.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>





Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	 <p data-bbox="616 1220 806 1276">Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung</p> <p data-bbox="638 1284 772 1324"> LGLN</p> <p data-bbox="840 1220 996 1260">Maßstab 1:1500 Druckdatum 12.01.2018</p> <p data-bbox="828 1316 884 1324">Unterschrift: _____</p> <p data-bbox="1052 1204 1187 1244"> DOWV</p> <p data-bbox="1064 1252 1176 1324">Hauptverwaltung Planungschrift/Plan-Nr. 34581695C Wasser</p>	Die Anlage wird beachtet.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
5	EWE NETZ GmbH Zum Stadtpark 2 26655 Westerstede  15.12.2017	<p>Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z. B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z. B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.</p> <p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können -damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite <a href="https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen">https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen</a>.</p> <p>Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus. Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach <a href="mailto:info@ewe-netz.de">info@ewe-netz.de</a>. Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Herrn Röttgers unter der folgenden Rufnummer: 04451-8032248.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden beachtet.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden beachtet.</p> <p>Die Hinweise werden beachtet.</p>







Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung LGLN	<p>Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten, die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.</p> <p>Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung. Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Luftbildauswertung wird aufgrund der bereits erfolgten Siedlungsentwicklung und baulichen Nutzung des Geländes nicht für erforderlich gehalten.</p>

**Keine Anregungen und Bedenken hatten:**

1. GASCADE Gastransport GmbH, Schreiben vom 14.12.2017
2. ExxonMobil Production Deutschland GmbH, Schreiben vom 13.12.2017
3. Wintershall Holding GmbH, Schreiben vom 18.12.2017
4. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Meppen, Schreiben vom 20.12.2017
5. TenneT TSO GmbH, Schreiben vom 15.12.2017
6. Nord-West Oelleitung GmbH, Schreiben vom 02.01.2018
7. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Oldenburg, Schreiben vom 19.12.2017
8. Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg, Schreiben vom 08.01.2018
9. Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Schreiben vom 08.01.2018
10. BIL (Leitungsauskunft) eG, Schreiben vom 13.12.2017



<b>Nr.</b>	<b>Private Einwender mit Schreiben vom ...</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b><i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i></b>
------------	--	----------------------	--

Es wurden keine privaten Stellungnahmen abgegeben.