



## Protokoll

|   |   |
|---|---|
| Öffentliche Sitzung mit anschließendem nichtöffentlichen Teil |   |
| Lfd. Nr.:   | <b>PlanA/026/2020</b>                     |
| Gremium:  | <b>Bau- und Planungsausschuss</b>         |
| Sitzungsort:  | <b>Sitzungssaal des Rathauses in Apen</b> |
| Datum:  | <b>18.02.2020</b>                         |
| Sitzungsdauer:  | <b>17:00 Uhr bis 20:55 Uhr</b>            |

### 1 Eröffnung der Sitzung

Der stellvertretende Ausschussvorsitzender Dr. Gunnar Habben eröffnet in Vertretung für den entschuldigt abwesenden AV Reil um 17.00 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Planungsausschusses und begrüßt die anwesenden Ausschussmitglieder, als Pressevertreter Herr Schumann, Herrn Spiekermann von der NLG, Frau Abel vom Planungsbüro NWP, sowie die Zuschauer.

### 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit

Der stellvertretende AV Dr. Habben stellt die Ordnungsmäßigkeit der Einladung und die Anwesenheit der Ausschussmitglieder fest. AM Dr. Habben, der AV Reil vertritt wird von RM H. Bruns vertreten. Zu TOP 7 ist Herr Spiekermann von der Niedersächsischen Landgesellschaft (NLG) und zu TOP 8, 10, 11 und 12 ist Frau Abel vom Planungsbüro NWP GmbH Oldenburg anwesend.

### 3 Einwohnerfragestunde

Es wird die Frage gestellt, ob der ausgebaute Deich zwischen der Saterlandstraße und dem Brückenweg nach Fertigstellung begeh- und befahrbar ist. Die Verwaltung erklärt, dass vom Leda-Jümme-Verband ein Spurplattenweg gebaut wird, der für Radfahrer und Fußgänger, nicht aber für den Kraftverkehr zugänglich sein soll.



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

Die Tagesordnung wird in der vorliegenden Form für festgestellt erklärt.

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

Die Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 19.11.2019 wird einstimmig genehmigt.

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

Die Verwaltung berichtet aus der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 19.11.2019 nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat am 17.12.2019 wie folgt:

Zu TOP 7 und 8 Abschluss eines Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde Apen – Tange, Diskothek – und Abwägungs- und Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 der Gemeinde Apen - Tange, Diskothek –  
Der Durchführungsvertrag wurde durch den Gemeinderat genehmigt und anschließend durch Bürgermeister Huber unterzeichnet. Im Anschluss wurde der Abwägungs- und Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat beschlossen.

Zu TOP 9 Bebauungsplan Nr. 7 (Neufassung), 5. Änderung; 1. Verlängerung der bestehenden Veränderungssperre

Die Verwaltung hat Vorbereitungen getroffen, um die Satzung am 13.03.2020 öffentlich bekannt zu machen.

Weiterhin kann die Verwaltung berichten, dass im Rahmen der Fördermaßnahme Neubau des „Anliegetreffpunktes mit Anschluss der Fehnbrücke“ in Augustfehn, sog. Lind-Brücke, am 07.02.2020 ein Ortstermin mit den zuständigen Firmen stattgefunden hat, um den Beginn der Arbeiten sowie deren Abläufe zu besprechen. Mittlerweile hat der Abriss begonnen. Dieser wird voraussichtlich in den nächsten Wochen abgeschlossen. Der anschließende Neubau soll im Sommer 2020 fertiggestellt sein.

-----  
Im Zuge der Neugestaltung der Ortseinfahrt Apen aus Westerstede kommend auf Höhe der Firma AMF Bruns wurden die Arbeiten ausgeschrieben. Die Firma Georg Koch GmbH aus Westerstede hat den Zuschlag für die Ausführung erhalten und in der 7. KW mit den Arbeiten

begonnen. Die Problematik der Verkehrsführung hat den Baubeginn verzögert, das Ende der Bauarbeiten ist im Sommer 2020 geplant.

-----

Die Planungen für das sog. Dockgelände schreiten weiter voran. Aktuell laufen die Kaufverhandlungen mit der Deutschen Bahn. Die genauen Planungen werden dem Arbeitskreis Dorfentwicklung Augustfehn voraussichtlich am 06.05.2020 vorgestellt. Die politische Beratung ist im Rahmen des Bau- und Planungsausschusses am 19.05.2020 vorgesehen. Der Antrag auf Förderung der ÖPNV-Anlage muss daraufhin bis zum 31.05.2020 eingereicht werden.

-----

Die Ausschreibung „Neubau von 2 Bushaltestellen“ in Augustfehn I und II wurde nach entsprechender Beschlussfassung durch den Verwaltungsausschuss aufgehoben, da nicht genügend Haushaltsmittel zu Verfügung standen. Dieses resultiert aus einer Differenz zwischen Kostenplanung und tatsächlichen Kosten in Höhe von ca. 35 %. Die Verwaltung wird nun fristgerecht Förderanträge bei entsprechenden Trägern stellen, sodass der Eigenanteil der Gemeinde Apen bei Höchstförderung um maximal 87,5 % reduziert wird. Hinzu kommen noch Förderungen für die Planungskosten, sodass auch dieser Eigenanteil minimiert werden kann.

-----

Die Firma EWE Netz GmbH hat vom Landkreis Ammerland eine Baugenehmigung für einen neuen Antennenträger erhalten. Dieser wird auf dem Gelände der Kläranlage in Apen/Hengstforde zwischen dem Klärbecken und der Großen Norderbäke aufgestellt. Der Turm hat eine Höhe von 45 m und dient der Aufgabenerfüllung in den Bereichen Netzsteuerung, Zählerablesung bei intelligenten Messsystemen sowie der Kommunikation im Krisenfall.

Aus dem Ausschuss wird die Frage gestellt, warum für den Neubau der Bushaltestellen nicht schon zu Beginn der Planungen ein Förderantrag gestellt wurde. Die Verwaltung berichtet dazu, dass ein solcher Antrag eine zeitliche Verzögerung für den Neubau bedeutet hätte und die Verwaltung bemüht gewesen sei, mit der Ausschreibung schnellere Ergebnisse zu erzielen und somit auch schneller mit dem Bau beginnen zu können.

## **7 Sachstandsbericht zum Wohngebiet Augustfehn-Hengstforde Vorlage: MV/195/2020**

Die Verwaltung berichtet, dass die 3. Änderung des Flächennutzungsplans 2017 – 1. und 2. Teil (Wohngebiet Hengstforde – Augustfehn I), welche vom Gemeinderat am 06.03.2018 beschlossen wurde, vom Landkreis Ammerland mit Datum vom 13.02.2020 genehmigt wurde und der Bebauungsplan Nr. 123 A und Nr. 123 B nun veröffentlicht werden kann.

Herr Spiekermann berichtet, dass im 1. Bauabschnitt im Bereich des Wendehammers (Kastanienstraße/Bahnweg) weitere 10 Grundstücke entstehen, so dass nun insgesamt 64 Grundstücke vermarktet werden können. Abhängig von der Lage im Baugebiet können die Grundstücke unterschiedlich bebaut werden. In den westlichen Flächen des Bauabschnittes

sind nur eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser zulässig, während in den Flächen an der Hengstforder Allee zweigeschossige Bauten/Mehrfamilienhäuser mit einer maximalen Firsthöhe von 11,50 m zulässig sind. Von den 64 Grundstücken sind somit 23 Grundstücke zweigeschossig bebaubar. Die Preisgestaltung entspricht daher der räumlichen Ausnutzbarkeit. Grundstücke, auf denen ein Vollgeschoss möglich ist, liegen preislich zwischen 95,00 €/m<sup>2</sup> und 120,00 €/m<sup>2</sup>, während Grundstücke für zwei Vollgeschosse bei 140,00 €/m<sup>2</sup> liegen. Das gesamte Gebiet umfasst ca. 30 Hektar, wobei der Flächenanteil des 1. Bauabschnitts ca. 7 Hektar beträgt. Der Bodenaushub aus dem neuerstellten Regenrückhaltebecken soll für den Lärmschutzwall verwendet werden. Mit der Erschließung des Gebiets wurde die Firma NSB-Bau beauftragt, die in den nächsten Wochen den Kanalbau fortsetzt, sobald es witterungsbedingt wieder möglich ist. Anschließend folgen die Versorgungsleitungen und danach die Baustraßen. Der Parkplatz an der Friedensbrücke wird endausgebaut und Regenwasserkanal zum Regenrückhaltebecken gelegt. Im 1. Bauabschnitt erfolgt die Anbindung an die Kastanienstraße, damit der Verkehr kontrolliert abfließen kann. Die EWE plant in dem Gebiet ein Blockheizkraftwerk mit einem Nahwärmenetz. Die Ersterschließung soll voraussichtlich im Juli 2020 abgeschlossen sein und im Anschluss wird, nach Abstimmung mit der Verwaltung, mit dem Rückbau der Barre-Brücke begonnen.

Die Nachfrage nach den Baugrundstücken ist immens hoch. Mit den Kaufinteressenten (teilweise stammen die Anfragen aus 2016) hat die NLG Kontakt aufgenommen, ob weiterhin Interesse besteht. Die Bebauung der Grundstücke wird voraussichtlich ab Juli 2020 möglich sein.

Aus dem Ausschuss wird die Frage gestellt, ob der 2. Bauabschnitt im nächsten Jahr erschlossen wird, da laut Homepage der NLG alle Grundstücke des 1. Bauabschnitts bereits reserviert sind und die Nachfrage darüber hinaus noch so hoch ist.

Herr Spiekermann erklärt dazu, dass die Grundstücke als reserviert dargestellt wurden, um die Liste mit den Kaufinteressenten in Ruhe abarbeiten zu können, ohne andere potentielle Käufer abzuschrecken.

Die Verwaltung stellt die Frage nach den Vergabekriterien der Grundstücke. Herr Spiekermann erklärt hierzu, dass die NLG nach der Reihenfolge der Anfrageneingänge entscheidet bzw. nachfragt.

Aus dem Ausschuss wird der Vorschlag gemacht, bei der Vergabe soziale Kriterien anzulegen, sich darüber Gedanken zu machen, die Grundstücke somit nach speziellen Kriterien zu vergeben. Es besteht die Sorge, dass sonst nur Investoren den Zuschlag bekommen.

Herr Spiekermann sagt eine Klärung innerhalb der NLG zu.

Eine weitere Frage aus dem Ausschuss betrifft die Anzahl der im 2. Bauabschnitt geplanten Grundstücke. Herr Spiekermann teilt mit, dass 18, gegebenenfalls sogar 30 Grundstücke für Einfamilienhäuser geplant sind.

Der Ausschuss bittet um Auskunft, ob die Ernsthaftigkeit der Reservierungen gegeben ist.

Herr Spiekermann stellt dar, dass 2/3 immer noch ernsthaft interessiert sind und dieses Interesse im Vorfeld durch einen Kaufvertrag abgesichert wird.

Weitere Bedenken aus dem Ausschuss bestehen darin, ob die jetzige gemeindliche Infrastruktur die ca. 350 Einwohner, die sich bei 64 Baugrundstücken mit ca. 130 bis 150 Wohneinheiten ergeben, verkraften kann, ob genügend Kindergartenplätze vorhanden sind bzw. ob die Schulen, die jetzt schon aus allen Nähten platzen, dieses verkraften und ob man den Verlauf bremsen darf bzw. wie es auf einem gewissen Stand gehalten werden kann.

Die Verwaltung kann die Sorgen nachvollziehen, gibt aber an, mit der NLG einen ausführlichen Vertrag geschlossen zu haben. Die Verwaltung hat ermittelt, dass die Infrastruktur es noch hergibt. Eine Möglichkeit der Bremsung bestünde aber grundsätzlich aufgrund der abgeschlossenen Verträge. Weitere Anregungen aus dem Ausschuss sind, die Bauplätze nach den 5-Jährigen Vertragsverhandlungen mit der NLG und der durch diesen Zeitraum resultie-

renden Schwemme an Interessenten, nicht alle auf einmal zu verkaufen. Sicherlich wäre es gut, Familien, die bauen wollen, zu unterstützen und sie positiv zu begleiten. Das Zinsniveau wird voraussichtlich in den nächsten 15 Jahren so bleiben, so dass weiterhin in den Wohnungsbau investiert wird und somit die Nachfrage nach Grundstücken sichergestellt ist. Eine weitere Wortmeldung aus dem Ausschuss lobt die intensive Beschäftigung mit der Infrastruktur, Prüfung der Verkehrssituation, Hochrechnung potentieller durchschnittlicher Kinderzahl und der daraus resultierenden Wirkung, den Bau des Familienzentrums und der IGS. Der Ausschuss ist zuversichtlich, dass in der Gemeinde vernünftig mit der Situation umgegangen wird.

Eine weitere Frage aus dem Ausschuss betrifft das Baugebot für diese Grundstücke. Herr Spiekermann teilt mit, dass die Grundstücke innerhalb von zwei Jahren bebaut werden müssen.

Abschließend schickt die Verwaltung Grüße an die NLG nach Hannover und ist dankbar für das Engagement, die gestaltete Homepage mit dem Hingucker „Gemeinde 5.0“, was aus Sicht der Verwaltung etwas Besonderes ist. Die Verwaltung lobt ausdrücklich, dass die NLG nicht gewinnbringend orientiert ist. Es handelt sich um eine gute Partnerschaft, mit der Möglichkeit sich als Gemeinde weiterzuentwickeln.

## **8 städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Apen - Sachstandsbericht des Planungsbüros NWP**

**Vorlage: MV/191/2020**

Die Verwaltung stellt den Antrag der UWG vom 11.03.2019 vor. Dieser befasst sich mit der Bitte um Prüfung der Hintergrund- bzw. Lückenbebauung im Ort Apen.

Frau Abel vom Planungsbüro NWP führt zur Steuerung der verträglichen Nachverdichtung an, dass dabei rechtliche Grundlagen geprüft werden. Weiter werden die Möglichkeiten der Innenentwicklung geprüft. Dabei spielt die Herangehensweise bzw. die Methodik eine Rolle, die Grobanalyse der Bebauungspläne, Auswertung des Kartenmaterials und der Luftbilder, sowie die örtliche Überprüfung der Siedlungsstrukturen. Alles in Allem gibt es erste Ergebnisse bzw. Einschätzungen anhand von Stichproben. Es ist der gesetzliche Auftrag an die Kommunen, dass gemäß § 5 (1) BauGB die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenverdichtung erfolgen soll. Das wirft die Fragen auf, welche Möglichkeit der Innenentwicklung hat man aufgrund der Bebauungspläne und sind die Festsetzungen in den Bebauungsplänen geeignet und ausreichend bestimmt, um eine nachhaltig verträgliche Innenentwicklung zu sichern?

Potenziale der Innenentwicklung sind die Verdichtung / Umnutzung (Zusätzliche Bebauung auf freien Flächen ggf. durch planungsrechtliche Neuordnung), der Ersatzbau (Abriss mit anschließendem Neubau) bzw. Modernisierung (Qualifizieren der Altbestände) insbesondere in Gebieten mit anstehendem Generationswechsel und die Baulücken (nicht bebaute, freie Grundstücke).

Die hohe Verdichtung kann durch die Anzahl der Wohnungen pro Gebäude oder auf das Baugrundstück begrenzt werden, in dem die Anzahl der Wohnungen auf eine bestimmte Quadratmeterzahl der Baugrundstücksfläche festgelegt wird. Eine weitere Steuerungsmöglichkeit wäre die Reduzierung der Gebäudelänge, der Geschossigkeit und der rückwärtig überbaubaren Bauflächen, sowie Festsetzung der Traufhöhen und die Tiefe der Abstandflächen der Gebäude.

Es erfolgt eine Bestandanalyse durch Auswertung der Bebauungspläne. Auch die Infrastruktur ist wichtig für die Umsetzung in ein Zielkonzept zur verträglichen Nachverdichtung. Die Entscheidung wird durch die Politik getroffen. Die Dichte im Ortskern ist höher als im Außenbereich, es wird begleitend zu jedem Bebauungsplan eine Kartei über die Bestandssicherung erstellt, die eine Ampelfunktion übernimmt und als Beratungsgrundlage mit Investoren vorgehalten werden kann. Frau Abel stellt die stichprobenartigen Analysen der Bebauungspläne anhand von diversen Folien vor, mit dem Ergebnis, dass ältere Bebauungspläne über weniger Steuerungselemente verfügen, als jüngere Bebauungspläne.

Die Verwaltung fasst zusammen, dass der Einstieg über einen langen Zeitraum entstand und nun geprüft werden muss, wie mit diesen Vorschlägen umgegangen wird. Das Konzept wird keinen Bebauungsplan verändern. Es erfolgt lediglich eine Prüfung und Handlungsempfehlung. Bebauungspläne werden angefasst, Veränderungssperren veranlasst, die Wohnungsnot bekämpft (bezahlbare und hochpreisige Wohnungen) und gleichzeitig einer gewachsenen Struktur Schutz zugestanden. Die Verwaltung nimmt die Aufgabe an, weil sie es ihren Bürgern gegenüber schuldig sei.

Es erfolgt eine Anfrage aus dem Ausschuss, wie eine mögliche Bebauung aussieht und ob mögliche Auswirkungen wie beim „Tannenweg-Fall“ vermieden werden können. Hier gilt es, die Entwicklung zu beobachten und zukünftige Bebauung zu steuern.

Aus dem Ausschuss kommt weiterhin die Frage, wie lange ein solcher Rahmenplan liegen gelassen werden kann.

Frau Abel erörtert, dass die Ausarbeitung eines solchen Konzeptes ca. 1 bis 1,5 Jahre dauert. Dieses kann dann als Grundlage für die weiteren bebauungsplanrechtlichen Steuerungselemente genutzt werden.

Der Ausschuss ist dankbar für die Basisarbeit, die die Verwaltung leistet, über die Darstellung der Entwicklung (nach dem „Tannenweg“) und sieht einer klaren Kommunikation nach außen entgegen.

Der Ausschuss fragt weiterhin, ob der Rahmenplan auch als Grundlage für nachträgliche Veränderungssperren noch möglich ist.

Das Planungsbüro bejaht dieses und teilt mit, dass man es sich zum Ziel gesetzt habe, nach Ostern mit der Bestandsaufnahme fertig zu sein und gegebenenfalls eine Bereisung der Örtlichkeiten vorzunehmen.

## **9 Wohnbebauung in Godensholt - Anträge der Fraktionen und weitere Vorgehensweise Vorlage: VO/637/2020**

Die Verwaltung teilt mit, dass fast alle Grundstücke im Ort Godensholt verkauft sind und die Beurkundung des letzten noch nicht verkauften Grundstücks wohl bald erfolgen wird.

Die Gruppe SPD/CDU stellt den Antrag, zu prüfen, an welchen Stellen eine adäquate Wohnbebauung möglich ist. Dabei sollte darauf geachtet werden, möglichst keine landwirtschaftlichen Nutzflächen, sondern aufgegebene Hofstellen, Gartenbauflächen oder sonstige bebauten Flächen zu beplanen. Weiterhin stellt die UWG-Fraktion die Anfrage, zu prüfen, ob generell weiterer Bedarf an Bauplätzen in Godensholt besteht.

Die Verwaltung erklärt, dass in Einwohnerversammlungen, dem sogenannten „Poldern“ gewisse Punkte geklärt werden können, um den Bedarf zu ermitteln.

Aus dem Ausschuss kommt der Einwand, dass auf den Anfragen der Fraktionen keine Eingangsstempel vermerkt seien und es interessant gewesen wäre, zu wissen welches der beiden Schreiben als erstes eingegangen ist. Von der Sachlage her lobt der Ausschuss, dass eine Bürgerbefragung der richtige Weg sei. Weitere Ausschussmitglieder teilen mit, diesen Punkt auf die Agenda des Ortsbürgervereins Godensholt zu setzen und in Absprache mit diesem wird beantragt, die Bürgerversammlung im Rahmen der Mitgliederversammlung am 13.03.2020 abzuhalten.

Die Verwaltung erklärt hierzu, dass der Beschluss erst am 03.03.2020 in der Verwaltungsausschusssitzung erfolgt und wegen der Ladungsfristen dieser Termin zeitlich zu knapp wäre. Diese Sache wäre es wert, es in einer abendfüllenden Veranstaltung darzustellen. Bezüglich des fehlenden Eingangsstempels äußert sich die Verwaltung dahingehend, dass die Schreiben per Mail kamen und es leider vergessen wurde, ein Eingangsdatum zu ergänzen. Aus dem Ausschuss kommt eine weitere Wortmeldung, auch den Außenbereich in die Weiterentwicklung mit einzubeziehen. Das Ausschussmitglied begrüßt es, dass die Runde es ebenso sieht und es somit zu einem Anstoß für eine zügige Bearbeitung kommt. Er stellt daher den Antrag, die Bürger relativ frühzeitig mit einzubeziehen und unterstützt den Vorschlag, einen Termin zu finden, wo es nur um dieses Thema geht, da von den Bürgern sicherlich viele Fragen und Vorschläge erörtert werden müssen. Die Ausschussmitglieder sind sich bezüglich des Termins der Bürgerversammlung nicht einig. Einige Ausschussmitglieder sind der Meinung, in einer ersten Auflage junge bauwillige Familien in den Bereich Godensholt zu holen, daher muss über spezielle Flächen sowie über Baulandflächen eine gewisse Vorarbeit durch das Bauamt geleistet werden.

Die Verwaltung macht den Vorschlag, auf der Ortsbürgerversammlung in Godensholt zunächst Werbung für die Veranstaltung zu machen und in einer gesonderten Versammlung Fragen und Vorschläge der Bürger zu erörtern.

Der Ausschuss regt an, vorzeitige Diskussionen mit der Gemeinde und dem Rat zu führen und ist mit dem Vorschlag der Verwaltung einverstanden, auf der Ortsbürgerversammlung nur Werbung zu machen. Der Antrag, die Bürgerversammlung im Rahmen der Mitgliederversammlung am 13.03.2020 abzuhalten, wird zurückgezogen.

### **einstimmig beschlossen**

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Verwaltung wird beauftragt, eine Einwohnerversammlung in Zusammenarbeit mit dem Ortsbürgerverein Godensholt in der 1. Jahreshälfte 2020 zu organisieren, um die derzeitige Meinung der Einwohner zu erfahren. Hierzu sollen auch speziell Bauwillige angesprochen werden. Das Ergebnis ist in einer folgenden Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vorzustellen.

### **10 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 14 der Gemeinde Apen - Gelände am Hafensbecken - Sachstandsbericht nach frühzeitiger Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung Vorlage: MV/192/2020**

Frau Abel vom Planungsbüro NWP erklärt, dass der Vorhabenträger einen Vorentwurf vorgestellt hat. Dabei sollen zwei Wohngebäude in zweigeschossiger Bauweise entstehen, wobei die jetzige Zufahrt bestehen bleibt. Aufgabe der Bauleitplanung ist es nun, die zurzeit noch für gewerbliche Zwecke genutzte Fläche in Wohnbaufläche umzuwandeln. Hierbei muss festgelegt werden, wo was gebaut werden darf. Es müssen Lärmschutzmaßnahmen

und diverse Festlegungen getroffen werden, die den Natur- und Landschaftsschutz einschließen.

Die Ergebnisse der vorzeitigen Trägerbeteiligung stellen sich wie folgt dar: Die Verwaltung prüft gemäß der Auflagen des Landkreises Ammerland die Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen/Freiräume, die Quartiersnutzung von Fledermäusen, den Gehölzbestand und die Uferbefestigung, das Ausschließen der Nutzung des Uferbereichs, den Altbestand der Bäume, das Schallschutzgutachten und die -maßnahmen, den Schutz der Außenwohnbereiche sowie die Geruchsmissionen der Kläranlage.

Die Ammerländer Wasseracht fordert Nachweise für eine schadlose Oberflächenentwässerung. Die Nds. Landesbehörde Straßenbau/Verkehr hat grundsätzlich keine Bedenken gegen eine Lärmschutzwand. Das Sichtdreieck und der Schutz der Straßenbäume müssen berücksichtigt und die Stellplätze mit Hecke oder Zaun eingefriedet werden. Es gibt Hinweise auf Vorbelastung, die zu beachten sind.

Weiterhin sind zu beachten:

- für die VBN die Hinweise zur Beförderung
- für die Deutsche Bahn die Hinweise zur Sicherung des Bahnbetriebs
- für LBEG die Hinweise zum Boden
- für den OOWV die Hinweise zur Leitung (Prüfung Lage), Hinweise zum Trinkwasserbedarf und zur Löschwasserversorgung, Hinweise zur Planung der Abwasser- und Trinkwasseranlagen
- für EWE Wasser die Hinweise zur Abwasserentsorgung (Anschluss ist über vorhandenen Schacht möglich)
- für EWE Netz /Telekom/Vodafone die Hinweise zum Versorgungsnetz
- für LGLN die Hinweise zur Kampfmittelerforschung.

Der Sportfischereiverein wünscht die Überplanung der alten Bodenwaage durch eine ortsbildverträgliche Bebauung sowie die Prüfung des Gehölzbestandes bzw. der Uferbefestigung. Ein wichtiger Gesichtspunkt ist der Hinweis auf das Angelgewässer (Nachtangeln möglich), der Hinweis, dass die Neuanlieger keinerlei Nutzungsrechte haben (keine Fischerei, keine Stege, keine Wasserentnahme) und die Forderung nach einem Entwässerungskonzept, um den Lebensraum der Fische nicht zu gefährden.

Aus dem Ausschuss kommt die Wortmeldung, dass es schön sei, einen Investor für dieses Gelände gefunden zu haben, man aber aufpassen müsse, dass dieser nicht abspringt. Weiterhin wird die Frage gestellt, ob das Gespräch mit dem Sportfischereiverein stattgefunden hat und man zu einer vernünftigen Regelung gekommen ist.

Die Verwaltung erklärt, dass es ein Gespräch mit dem Sportfischereiverein gegeben hat und eine Annäherung gelingen kann. Ein Bauvorhaben in dieser Größe würde dort hinpassen. Auch der Sportfischereiverein begrüßt es, dass das Gelände eine Nachnutzung bekommt. Aus dem Ausschuss kommt der Hinweis, dass die Gemeinde und ihre Bürger sich glücklich schätzen können, dass dieser „Schandfleck“ aufgekauft wurde, und man alles tun muss, um den Investor zu unterstützen.

Der Ausschussvorsitzende teilt am Ende der Diskussion mit, dass es sich bei diesem Tagesordnungspunkt um eine Mitteilungsvorlage und nicht um eine Beschlussvorlage handelt.

AM Wilken verlässt um 18.55 Uhr den Saal, er wird durch RM Scheiwe vertreten.

## **Trägerbeteiligung**

### **Vorlage: MV/193/2020**

Frau Abel vom Planungsbüro NWP erklärt, das laut Vorentwurf die gesamte Fläche neu beplant werden soll. Die Tagespflege, die Büros, das Gewächshaus, der Wohnraum und die Parkflächen sollen erweitert werden. Dafür ist es notwendig, die Fläche im Bebauungsplan und im Flächennutzungsplan als Sondergebiet Tagespflege auszuweisen.

Die Ergebnisse der vorzeitigen Trägerbeteiligung stellen sich wie folgt dar: Die Verwaltung prüft gemäß den Aufgaben des Landkreises Ammerland die Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen/Freiräume, die Festsetzungen als Sondergebiet, die Berücksichtigung der Kompensationsmaßnahmen für Baugenehmigung, die Schallschutzmaßnahmen (Festsetzungen differenzierter) und die Festsetzung der Anzahl der Wohnungen [4 Wohnungen (Betriebsleiter + 3 Mitarbeiter)].

Die Ammerländer Wasseracht fordert Nachweise schadloser Oberflächenentwässerung. Die Nds. Landesbehörde Straßenbau/Verkehr fordert, das Sichtdreieck zu berücksichtigen. Es gibt Hinweise auf Vorbelastung, die zu beachten sind.

Weiterhin sind zu beachten

- für die VBN die Hinweise zur fußläufigen Erreichbarkeit (hier nicht relevant, da die Teilnehmer der Tagespflege abgeholt und weggebracht werden)
- für LBEG die Hinweise zum Boden und der Gashochdruckleitung
- für den OOWV die Hinweise zur Leitung (randlich), Hinweise zum Trinkwasserbedarf und zur Löschwasserversorgung, Hinweise zur Planung der Abwasser- und Trinkwasseranlagen
- für EWE Wasser die Hinweise zur Abwasserentsorgung (Prüfung der Größe des vorhandenen Kleinpumpwerkes)
- für EWE Netz /Telekom/Vodafone die Hinweise zum Versorgungsnetz
- für LGLN die Hinweise zur Kampfmittelerforschung.

Es wurde ein Entwässerungskonzept in Auftrag gegeben und Luftbilder vom Kampfmittelbeseitigungsdienst Nds. angefordert, deren Ergebnisse erst abgewartet werden müssen.

## **12 Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung eines Bebauungsplans für die planerische Beordnung der Erweiterung der Firma AMF Bruns; Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss**

### **Vorlage: VO/639/2020**

Die Verwaltung berichtet, dass die Erweiterung des Betriebes AMF Bruns eine zukunftsorientierte Entwicklung darstellt. Die Gemeinde darf dieser Entwicklung planerisch nicht im Wege stehen und sollte Angebote zur Expandierung schaffen. Hierbei handelt es sich um die Erweiterungsflächen für die Produktion und Lagerlogistik, gegebenenfalls die Erweiterung der PKW-Stellflächen und der Abstellflächen für die umgebauten Kraftfahrzeuge. Es ist eine Eingrünung zur Straße hin geplant, so dass sich eine vernünftige Ortsgestaltung darstellt.

Frau Abel vom Planungsbüro NWP erklärt, es handele sich hier um eine Sicherung einer Entwicklungsfläche als Bebauungsplan und die Änderung des Flächennutzungsplan muss ähnlich sein wie der Bebauungsplan. Das Optimum der Zielsetzung wäre, die gewerblichen Flächen zu erweitern. Hier müssen noch diverse Gutachten (Lärmschutzgutachten,

Geruchsgutachten, Verkehrsgutachten etc.) eingeholt werden. Festsetzungen werden entsprechend erarbeitet.

Die Verwaltung gibt den Hinweis, dass öffentliche Verkehrsflächen eingeplant sind, um sich weitere Möglichkeiten offenzuhalten.

Aus dem Ausschuss kommt die Wortmeldung, dass AMF eine großartige Entwicklung durchmacht und man froh ist, dass noch Flächen vorhanden sind. In dieser Situation sollte die Entscheidung zukunftsorientiert getroffen werden. Bei einem Treffen des Vorhabenträgers mit Staatssekretär Lindner war dieser durchaus positiv überrascht, dass Landwirte für dieses Vorhaben Flächen abgegeben haben. Der Ausschuss kann den geplanten „Grüngürtel“ innerorts nicht nachvollziehen, würde es aber als ärgerlich empfinden, wenn die Kompensation später woanders stattfindet als es vorgeschlagen wurde.

Die Verwaltung teilt daraufhin mit, dass die Lage des „Grüngürtels“ vom Vorhabenträger selbst vorgeschlagen wurde und somit nicht mit einer externen Kompensation zu rechnen ist. Die Kompensation ist städteplanerisch ortseinfügend und dient als Abgrenzung der Flächen zur Landesstraße.

Der Hinweis des Ausschusses an das Planungsbüro, dass sich in der Liste der geplanten Gewächse auch Giftpflanzen befinden, wurde dankend angenommen.

### **einstimmig beschlossen**

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Apen beschließt die Änderung Nr. 19 des Flächennutzungsplans der Gemeinde Apen – Apen, AMF Erweiterung – sowie die die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 140 – Apen, AMF Erweiterung.

Die Plangebiete ergeben sich aus der der Niederschrift des Verwaltungsausschusses am 03.03.2020 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.

### **13 Anlegung einer Freilauffläche für Hunde Vorlage: VO/638/2020**

Die CDU-Fraktion stellt einen Antrag auf eine Freilauffläche für Hunde. Eine Ermittlung bezüglich der Nutzung auch während der Brutzeit gab es aber noch nicht.

Die Sichtweise des Ausschusses ist grundsätzlich positiv, es müsse jedoch geklärt werden, wer die Kosten für das Anlegen der Fläche bezahlt, dass der Lärmschutz eingehalten wird, ob es gegebenenfalls Einschränkungen gibt und wer die Betreuung und Pflege übernehmen soll.

Die Verwaltung teilt mit, dass die Gemeinde keinerlei Erfahrung damit habe, da es im gesamten Ammerland keine vergleichbare Fläche gibt. Auch die Gemeinde hat ein großes

Interesse an der Klärung der Kostenfrage für diese bauliche Anlage und sieht für die Betreuung und Pflege den Bauhof vor.

Der Ausschuss trägt als Argument vor, dass Hunde auch „so“ ohne Zäune dort spielen könnten bzw. andere nicht eingezäunte Flächen nutzen könnten, die Freilauffläche jedoch mit Einfriedung für „schwierige“ Hunde sinnvoll erscheint. Aus dem Ausschuss wird die Frage gestellt, ob die ausgewiesene Fläche Eigentum der NLG ist.

Die Verwaltung teilt mit, dass diese Fläche nur zum Teil der NLG gehört.

Eine weitere Frage aus dem Ausschuss betrifft die Nutzungsmöglichkeit der Fläche „Wohnwagenstellfläche“ gegenüber des Freibades in Hengstforde.

Die Verwaltung teilt hier mit, dass es aus naturschutzfachlichen Gründen nur sehr eingeschränkte Nutzungsmöglichkeiten gibt (extensive Nutzung usw.).

### **einstimmig beschlossen**

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Verwaltung wird beauftragt, mit der Niedersächsischen Landgesellschaft Gespräche bezüglich einer Freilauffläche für Hunde im Wohngebiet Augustfehn/Hengstforde zu führen und die Möglichkeit einer Kostenübernahme zu klären.

### **14 Vergabe Wohnbaugrundstücke Baugebiet Tange "Eilerts Kamp" Vorlage: VO/636/2020**

Die Verwaltung teilt mit, dass die Erschließungsplanung voranschreitet und die Gemeinde sich nun Gedanken um die Vergabe der Grundstücke macht. Angestrebt ist ein ähnliches Vergabeverfahren wie bei dem Gebiet „Tellberg West“. Weiterhin teilt die Verwaltung mit, dass der Bebauungsplan Nr. 124 der Gemeinde Apen – Wohnbaugebiet Eilerts Kamp in Tange rechtskräftig ist.

Die Verwaltung erklärt, dass die Vergabe der Grundstücke über ein Punktesystem erfolgen soll und somit für jeden die Möglichkeit einer Bewerbung gegeben ist. Bei Punktegleichheit könnte der Verwaltungsausschuss über die Vergabe entscheiden.

Die Verwaltung stellt die Vergaberichtlinien mit den unterschiedlichen Vergabekriterien, sowie den Fragebogen vor. Die Fragebögen können in der Gemeinde abgegeben werden. Sie werden dort gesammelt und wie bei einer Submission alle gemeinsam geöffnet, um dann die Punkte zu vergeben. Bewerber aus Tange und Nordloh haben bei der Punktevergabe eine höhere Gewichtung als andere Bewerber.

Bevor es zur Abstimmung der Beschlussvorlage kommt, werden aus dem Ausschuss diverse Vergabekriterien kritisiert und finden keine Zustimmung. Der Ausschuss schlägt vor, die Vergabekriterien in den Richtlinien noch einmal zu überarbeiten, die Fragen klarer zu formulieren und die Ausschlusskriterien besser zu definieren.

Die Verwaltung ist dankbar für die konstruktive Kritik und bittet darum, Anregungen schriftlich bei der Gemeinde einzureichen. Ziel ist es, bis zum nächsten Verwaltungsausschuss eine Klärung zu erreichen.

### **zurückgestellt**

Der Beschlussvorschlag wird zur Beratung in den Fraktionen zurückgestellt.

## **15           Anfragen und Mitteilungen**

Aus dem Ausschuss wird die Frage gestellt, warum in den Unterlagen und Plänen des Dockgeländes der Turm als dreigeschossig eingezeichnet wurde und ob die Möglichkeit besteht, während des Volksfestes auf diesem Gelände Schausteller unterzubringen. Die Verwaltung berichtet, dass es sich bei dem Plan um eine Skizze handelt und der Turm achtgeschossig ist. Die Möglichkeit einer anderweitigen Nutzung bestimmter Flächen während des Volksfestes muss geprüft werden.

## **16           Einwohnerfragestunde**

Es sind keine Einwohner mehr im Saal

## **17           Schließen der öffentlichen Sitzung**

Der stellvertretende AV Dr. Habben schließt die öffentliche Sitzung um 19.55 Uhr.