



Protokoll

Öffentliche Sitzung mit anschließendem nichtöffentlichen Teil	
Lfd. Nr.:	PlanA/028/2020
Gremium:	Bau- und Planungsausschuss
Sitzungsort:	Sporthalle Godensholt
Datum:	08.09.2020
Sitzungsdauer:	18:00 Uhr bis 20:12 Uhr

Öffentlicher Teil

1 Eröffnung der Sitzung

Der Ausschussvorsitzende (im Folgendem AV genannt) Karl-Hermann Reil eröffnet die Sitzung des Bau- und Planungsausschusses um 18.00 Uhr und begrüßt die anwesenden Ausschussmitglieder (im Folgenden AM genannt), die Vertreter der Verwaltung, Frau Abel vom Planungsbüro NWP und die Zuschauer.

2 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit

Der Ausschussvorsitzende Reil stellt die Ordnungsmäßigkeit der Einladung und die Anwesenheit der Ausschussmitglieder fest. Zu TOP 8 und TOP 9 ist Frau Abel vom Planungsbüro NWP anwesend.



3 Einwohnerfragestunde

Es werden keine Fragen gestellt.

4 Feststellung der Tagesordnung

Seitens der Verwaltung wird beantragt, die Tagesordnung im öffentlichen Teil der Sitzung um den TOP 7 „Austausch zur Bereisung“ zu ergänzen und die vorhandenen Tagesordnungspunkte zu verschieben. Dem Antrag auf Änderung wird nicht widersprochen und die Tagesordnung in der neuen Form für festgestellt erklärt.

5 Genehmigung der Niederschrift der vorangegangenen Sitzung

Die Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 02.06.2020 wird einstimmig genehmigt

6 Bericht der Verwaltung über wichtige Angelegenheiten

Die Verwaltung berichtet aus der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 02.06.2020 wie folgt:

Zu Top 8 Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss für die zukünftige Nutzung des ehemaligen Dockgeländes
Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung ist erfolgt. Die Frist endet am 09.09.2020. Die eingegangenen Stellungnahmen werden vom

beauftragten Planungsbüro NWP zusammengefasst und entsprechend bearbeitet.

Zu Top 10 Festlegung des Kaufpreises für die Wohnbaugrundstücke im Baugebiet „Eilerts Kamp“

Die Bewerbungsphase für die Baugrundstücke Eilerts Kamp in Tange endet am Donnerstag, den 10.09.2020. Eine Auswertung der Bewerbungen erfolgt ab dem 14.09.2020.

.....

Aufgrund der Covid-19-Pandemie wurde der Termin für die Wohnbebauung in Godensholt im ersten Halbjahr 2020 nicht durchgeführt. Dieser öffentliche Termin zur Ermittlung der Bebaubarkeit sowie der Erfassung von Bauwilligen wird im November 2020 nachgeholt.

.....

Bzgl. des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 14 – Gelände am Hafenbecken – in Apen kann mitgeteilt werden, dass der Investor zurzeit noch die Ver- und Entsorgung plant, wodurch die abschließende Planung der Gebäude derzeit noch nicht möglich ist. Das angepasste Schallgutachten kann erst danach erstellt werden.

.....

Beim Bebauungsplan Nr. 138 – Sondergebiet Tagespflege – in Augustfehn II werden derzeit die Unterlagen für die Auslegung vom Planungsbüro zusammengestellt, sodass voraussichtlich in den nächsten Wochen mit der Auslegung begonnen werden kann.

7 Austausch der Bereisung

Die Verwaltung verweist auf die Ausführungen von Herrn Schlachter während der Bereisung, die als Anlage beigefügt sind.

8 Änderung des Flächennutzungsplans (2017) und Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 für das Gebiet östlich des Osterkamps; Aufstel-

lungs- und Auslegungsbeschluss

Vorlage: VO/714/2020

Die Verwaltung berichtet über eine neue Planung im Rahmen einer städtebaulichen Innenverdichtung und übergibt zur weiteren Erläuterung das Wort an Frau Abel vom Planungsbüro NWP.

Frau Abel erklärt, dass zunächst der Flächennutzungsplan geändert werden muss. Da in dem Plangebiet Beides (Wohnen und Gewerbe) vorhanden ist, sollte eine Umstellung von einem reinen Gewerbegebiet in ein Mischgebiet möglich sein. Ziel der Planung ist eine Nachverdichtung. Frau Abel stellt anhand einer Folie den Geltungsbereich vor, der zur Hälfte mit einer neuen Erschließungsstraße und Bauplätzen beplant wird. Auf der anderen Hälfte befinden sich bereits Grundstücke mit Wohnhäusern und Gewerbebetrieben. Ziel ist es, aus dem Gewerbegebiet ein Mischgebiet zur rechten und ein allgemeines Wohngebiet zur linken Seite des Plangebietes zu schaffen, wobei ein geringer Teil des Plangebietes Gewerbegebiet bleiben muss.

Die Verwaltung merkt hierzu an, dass die Eigentümer gerne ein allgemeines Wohngebiet schaffen möchten. Bei den vorhandenen Emissionskontingenten ist dieses jedoch zurzeit nicht möglich. Eine Prüfung durch Gutachter und Gewerbeaufsicht muss aufzeigen, welche Möglichkeiten in der Planung genutzt werden können. Daher wird die Beschlussvorlage dahingehend geändert, dass zunächst nur der Geltungsbereich festgelegt wird und die Auslegung später beschlossen werden soll.

Aus dem Ausschuss wird die Frage gestellt, ob die Sperrung zwischen Osterkamp und der Industriestraße bestehen bleibt.

Die Verwaltung erklärt hierzu, dass eine Prüfung stattfinden wird, ob die Sperrung noch zeitgemäß ist oder ob die Möglichkeit der Aufhebung besteht.

Eine weitere Wortmeldung aus dem Ausschuss befindet die Verdichtung innerorts optimal, sieht aber eine Problematik bezüglich des Gewerbes. Es wird darum gebeten den Lärmschutz zu prüfen, ansonsten folgt das AM der Verwaltung, zunächst nur den Aufstellungsbeschluss zu beschließen. Aus dem Ausschuss kommt die Frage, was die Bürger der „Osterkamp-Siedlung“ dazu sagen, bzw. wird angemerkt, dass eine frühzeitige Bürgerbeteiligung notwendig ist, damit alle sich über die eingeschränkte Wohnsituation ein Bild machen können.

Die Verwaltung erklärt, dass die Eigentümer der Flächen einen verträglichen Weg der Bebauung wünschen und so geht die Gemeinde Apen auch in die Planung. Die Verwaltung weiß ebenfalls, dass die neue Planung eine Veränderung für die „Osterkamp-Bewohner“ darstellt und möchte die Bürger in einer allgemeinen Bürgerbeteiligung vor Ort zu gegebener Zeit informieren.

Aus dem Ausschuss wird erneut die Frage gestellt, ob die Eigentümer damit einverstanden sind und die Verwaltung erklärt, dass sie mit allen Eigentümern im Plangebiet sprechen wird. Ein AM fragt, ob die Möglichkeit einer höheren Verdichtung besteht und somit die geplante Grundflächenzahl von 0,3 noch erhöht werden könnte.

Frau Abel erläutert, dass eine Erhöhung auf 0,4 durchaus möglich ist. Um dahingehend planen zu können, müssen noch weitere Gutachten vorgelegt werden. In der Sitzung soll zunächst nur der Geltungsbereich beschlossen werden.

Es entsteht eine rege Diskussion über die Plangestaltung des Bereichs und der AV beendet diese, da in der Sitzung nicht die Planinhalte, sondern nur der Geltungsbereich festgelegt werden soll.

einstimmig beschlossen
Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Apen beschließt die Änderung Nr. 22 des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Apen – Augustfehn I, östlich Osterkamp, sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16, 7. Änderung – Augustfehn I, östlich Osterkamp.

Das Plangebiet ergibt sich aus den der Niederschrift des Verwaltungsausschuss vom 22.09.2020 angehängten Entwürfen.

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

9 Bebauungsplan Nr. 139, südlich der Großen Norderbäke - Neuer Auslegungsbeschluss **Vorlage: VO/715/2020**

Frau Abel stellt das Plangebiet anhand einer Folie vor. Es handelt sich bei dem Gebiet um ein 8,2 ha großes Areal, wovon 2,5 ha in der Planung mit einer Verbindung für weitere Gebiete sind. Es gab 2 Varianten mit einem Regenrückhaltebecken (RRB) im nordwestlichen Gebiet. Das angefertigte Entwässerungskonzept hat jedoch ergeben, dass ein RRB im östlichen Plangebiet sinnvoller und kostengünstiger erscheint und mit der neu geplanten 3. Variante werden auch die Grundstücke für Interessenten attraktiver. Aus dem Ausschuss kommt die Frage, warum das RRB östlich liegt, da die Flussrichtung normalerweise westlich ausgelegt ist und ob die Möglichkeit besteht die Regenrückhaltung als Teil des Deichschutzfläche zu nutzen.

Frau Abel erläutert, dass ein RRB in der Deichschutzzone nicht erlaubt ist und nach Prüfung aller Varianten die Regenrückhaltung im Osten die kostengünstigste Lösung darstellt. Die Verwaltung erklärt dazu, dass die Fläche nahezu waagrecht ist und somit das RRB östlich an Verbandsgewässer angelegt werden sollte.

Ein AM fragt, warum in den Planungen immer Sackgassen mit Wendehämmern vorgesehen sind und ob in diesem Gebiet, das noch erweitert werden soll, nicht eine durchgängige Straße sinnvoller erscheint, zumal es für Müllabfuhr und Feuerwehr einfacher wäre.

Frau Abel erklärt, dass sich im östlichen Teil des Gebietes eine Wallhecke befindet, die geschützt werden muss und bereits mit den Planungen der Verbindung zum eventuellen 2. Bauabschnitt durchbrochen wird. Diese Hecke an einer weiteren Stelle zu durchbrechen, um eine Straße zu bauen, hält sie für nicht genehmigungsfähig. Die Bebauung könnte in diesen Fall auch nur einseitig erfolgen, was weder gewünscht noch attraktiv ist und die Erschließungskosten dementsprechend höher ausfallen lässt.

Der AV beendet die Diskussion und bittet um Abstimmung.

Frau Abel verabschiedet sich und verlässt die Sitzung um 19.05 Uhr.

einstimmig beschlossen

Beschlussvorschlag:

Der Auslegungsbeschluss des Verwaltungsausschusses vom 10.09.2019 wird aufgehoben.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Apen beschließt für den Bebauungsplan Nr. 139, südlich der Großen Norderbäke, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

gem. § 3 Abs. 1 BauGB, die Auslegung der geänderten Bauleitpläne gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB.

**10 Änderung des Flächennutzungsplans (2017) und Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet nordwestlich der Uplengener Straße; Aufstellungsbeschluss
Vorlage: VO/716/2020**

Die Verwaltung stellt das Areal nordwestlich der Uplengener Straße vor. Die Gemeinde Apen plant die gewerbliche Nutzung der Flächen zur Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes „Wirtschaftsbogens an der A 28“. Um dieses Vorhaben umzusetzen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines Bebauungsplanes für dieses Gebiet notwendig.

Aus dem Ausschuss kommt der Hinweis, dass die Fläche östlich der Uplengener Straße bereits ziemlich belegt ist und es kaum Möglichkeiten der Weiterentwicklung gibt. Auf die Frage wie groß das Gebiet ist, gibt die Verwaltung an, dass diese Information dem Protokoll angehängt wird.

Anmerkung der Verwaltung: Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 17 ha

einstimmig beschlossen

Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Apen beschließt die Änderung Nr. 23 des Flächennutzungsplans der Gemeinde Apen – Augustfehn II, nordwestlich Uplengener Straße, sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141 – Augustfehn II, nordwestlich Uplengener Straße .

Das Plangebiet ergibt sich aus dem der Niederschrift des Verwaltungsausschusses vom 22.09.2020 beigefügten Kartenausschnitt.

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

**11 Erweiterung der IGS Augustfehn um einen Anbau, Energieeffizienz
Vorlage: MV/240/2020**

Die Verwaltung berichtet, dass das Planungsbüro Möller und Partner verschiedene Konzepte zum Thema Energieeffizienz im Ausschuss am 13.05.2019 vorstellte. Eine

Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Förderung wäre eine Kreditaufnahme in Höhe von 1,24 Mio Euro mit einem festgeschriebenen Zinssatz für max. 10 Jahre. Dieses bedeutet, dass es keinen Spielraum für andere Projekte gäbe, da die Gemeinde hohe Tilgungsraten hätte. Der beantragte Zuschuss wäre auch erst zum Ablauf der Zinsbindung verrechnet worden und der Kredit hätte vor den Ausschreibungen beantragt und spätestens 1 Jahr danach in Anspruch genommen werden müssen.

Daher hat die Verwaltung von einem Förderantrag abgesehen.

Aus dem Ausschuss kommt die Frage, ob von einer Energieeffizienz ganz abgesehen wird und ob eine Prüfung stattgefunden hat, aus der hervorgeht, wieviel die Gemeinde eingespart hätte, wenn die neue Anlage installiert worden wäre.

Die Verwaltung gibt hierzu an, dass die IGS mit einer KfW 70 Anlage ausgestattet wird und somit eine gewisse Energieeffizienz besteht, jedoch weitere Maßnahmen nicht wirtschaftlich erscheinen.

12 Anfragen und Mitteilungen

Aus dem Ausschuss wird die Frage gestellt, ob die Ammerländer Wohnungsbaugesellschaft mbH in der Gemeinde noch bauen möchte oder ob die Planungen bereits verworfen wurden. Die Verwaltung berichtet, dass die Absicht geäußert wurde, im Jahr 2021 zu bauen. Ein Termin mit den Verantwortlichen wurde bereits gemacht, um die konkreten Pläne einzusehen.

Ein weiteres Ausschussmitglied merkt an, dass im kommenden Jahr Bundestags-, Kommunal- und Landratswahlen anstehen, die möglicherweise nur durch Stichwahlen entschieden werden. Gegebenenfalls müssen auch neue Bürgermeister gewählt werden. Das AM bittet die Verwaltung, sich Gedanken zu machen, ob für die Wahlveranstaltungen zur Kandidatensuche öffentliche Gebäude genutzt werden können.

Die Verwaltung weist auf die bestehenden Regelungen hin, öffentliche Gebäude neutral zu halten und nicht für Wahlzwecke zu nutzen. Die Nutzungen der Schulgebäude und ähnlicher Einrichtungen, die von der Gemeinde verwaltet werden, sind grundsätzlich über die Gemeindeverwaltung zu beantragen.

13 Einwohnerfragestunde

Es werden keine Fragen gestellt.

14 Schließen der öffentlichen Sitzung

Der Ausschussvorsitzende Karl-Hermann Reil schließt um 19.20 Uhr die öffentliche Sitzung.