



Protokoll

Öffentliche Sitzung mit anschließendem nichtöffentlichen Teil	
Lfd. Nr.:	PlanA/039/2021
Gremium:	Bau- und Planungsausschuss
Sitzungsort:	Sitzungssaal des Rathauses Apen
Datum:	16.11.2021
Sitzungsdauer:	17:00 Uhr bis 20:33 Uhr

Öffentlicher Teil

1 Eröffnung der Sitzung

Der Ausschussvorsitzende (im Folgenden AV genannt) Hartmut Orth eröffnet um 17.00 Uhr die Sitzung des Bau- und Planungsausschusses und begrüßt die anwesenden Ausschussmitglieder (im Folgenden AM genannt), die Vertreter der Verwaltung, als Gäste zu TOP 7 Herr Oliver Christen von OC Lichtplanung aus Diepholz, zu den TOP's 8 bis 13 Frau Abel vom Planungsbüro NWP aus Oldenburg und die anwesenden Zuschauer. Die Presse ist nicht anwesend.

2 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit

AV Orth stellt die Ordnungsmäßigkeit der Einladung, die Anwesenheit der Ausschussmitglieder und die Beschlussfähigkeit fest.



3 Einwohnerfragestunde

Es werden keine Fragen gestellt.

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 21.09.2021 wird einstimmig genehmigt.

6 Bericht der Verwaltung über wichtige Angelegenheiten

Die Verwaltung berichtet, dass die Gemeinde Apen derzeit vermehrt mit einem Vandalismus-Problem zu kämpfen hat.

Unter anderem wurde in der Nacht vom 13. auf den 14. Oktober versucht, im Familienzentrum in Augustfehn II einzubrechen. Es fanden sich entsprechende Einbruchspuren an der Tür. Ein Strafantrag gegen „unbekannt“ wurde bei der Polizei gestellt, jedoch konnte bislang kein Täter / keine Täterin ermittelt werden. Die Reparatur des Schadens wurde umgehend beauftragt, aufgrund der üblichen Lieferdauer ist mit einer Reparatur vor Dezember

2021 nicht zu rechnen. Der Gemeinde Apen ist ein geschätzter Schaden in Höhe von ca. 500-800 EUR entstanden.

Weiterhin gibt es an den Schulen und öffentlichen Plätzen erhebliche Probleme mit hinterlassenen Müll. Dieses hat zur Folge, dass der Bauhof derzeit täglich 2 - 3 Stunden für die Kontrolle und Reinigung der jeweiligen Plätze benötigt.

Die Verwaltung bittet um erhöhte Aufmerksamkeit in dieser Angelegenheit und ggfs. um Mitteilung, damit unsere natürlich lebenswerte Gemeinde auch weiterhin lebenswert bleibt.

7 Lichtplanung für das ehemalige Dockgelände durch OC Lichtplanung Vorlage: VO/906/2021

Herr Christen von OC Lichtplanung aus Diepholz stellt sich und das Unternehmen vor. Er beschäftigt sich seit 25 Jahren mit kommunaler Lichtplanung. Bei der Lichtplanung steht die Sicherheit und Sichtbarkeit im Vordergrund. Für die einzelnen Bereiche sind unterschiedlichen DIN-Normen vorgegeben. Für den zentralen Platz des ehemaligen Dockgeländes mit Bahnhofsvorplatz, Parkplätzen und den Zufahrten gilt DIN 13201 für Straßen- und Außenbeleuchtung und bei den Fußgängerüberwegen gilt DIN 67523.

Herr Christen stellt seinen Entwurf mit bedarfsgerechter Beleuchtung vor. Die Leuchtanlagen haben wenig Lichtemission oberhalb der Leuchte und sind mit warmweißer Beleuchtung ausgestattet, so dass auch eine Anziehung von Insekten reduziert wird. Jede Leuchte ist außerdem mit einer guten Farbwiedergabeeigenschaft ausgestattet und stellt eine hohe Gleichmäßigkeit der Ausleuchtung sicher.

Eine bedarfsgerechte Beleuchtung soll energetisch sinnvoll sein und eine Fläche gut ausleuchten. Für das Gelände wird mit einer Beleuchtungsstärke von 10 – 15 Lux gearbeitet. Die Leuchten „kommunizieren“ miteinander (Sensorik zur Personen- und Fahrzeugerkennung) und regeln nach Bedarf die Beleuchtung hoch bzw. wieder runter (automatische Anpassung des Beleuchtungsniveaus). Das Auge setzt diese Helligkeitsstufen so schnell um, dass das Gehirn den unterschiedlichen Helligkeitsgrad nicht wahrnimmt. Die Einsparung der Stromkosten durch bedarfsgerechte Beleuchtung liegt hier schätzungsweise bei 40 – 60 % (bei Kommunen mit ähnlichen Vorhaben).

Bei der Lichtgestaltung hat man die Möglichkeit, mit verschiedenen Bausteinen für eine bessere Raumwirkung zu arbeiten. Lichtpunkte setzt man beispielsweise an die Bushaltepunkte. Sie sind für Blinde geeignet, da diese „Punkte“ (5 Stück insgesamt pro Haltepunkt) minimal hoch sind und ertastet werden können. Der Aufbau erfolgt so, dass drei Punkte mit gleichem Abstand die Position des Busses anzeigen, in dem sich der Einstieg befindet. Es kann mit relativ einfachen Mitteln wie z.B. einer Bankunterleuchtung (sog. Lichtinseln), einer Vegetationsbeleuchtung mit geringer Leistung und Projektionen an den Zugängen zu den Gleisen eine effektvolle Gestaltung erreicht werden. Diese Akzente tragen zu einer Attraktivität des Bahnhofsumfeldes bei, bereiten einen angenehmen Empfang und steigern die Aufenthaltsqualität.

Die Kostenschätzung für die funktionelle Grundbeleuchtung liegt bei ca. 167.500,00 Euro. Für die bedarfsgerechte Beleuchtung ist ein Aufpreis von ca. 30.500,00 Euro veranschlagt, der sich im Laufe der Jahre durch die Einsparung der Energiekosten wieder relativiert. Für die Elektroinstallation sind 30.000,00 Euro veranschlagt.

Für die einzelnen Bausteine sind folgende Kosten geschätzt worden:

8 x 5 Lichtpunkte	13.500,00 Euro
3 x Bankunterleuchten	17.500,00 Euro
5 x Vegetationsbeleuchtung auf dem Bahnhofsvorplatz	13.500,00 Euro
2 x Projektionen an den Mastleuchten	6.000,00 Euro
Daraus ergibt sich eine Gesamtsumme in Höhe von	278.500,00 Euro

Aus dem Ausschuss wird die Frage gestellt, ob man ohne Bewegung (da die Leuchten auf Bewegung reagieren) im Dunkeln sitzt.

Herr Christen verneint es. Die Lampen schalten sich ohne Bewegung nicht aus, sie fahren das Licht nur herunter. Eine gewisse Grundhelligkeit bleibt bestehen.

Weiter wird gefragt, wieviel weniger eine Minimal-Beleuchtung (Grundbeleuchtung) ohne gestalterische Elemente kosten würde.

Herr Christen kann keine genauen Zahlen nennen, schätzt jedoch, dass die Grundbeleuchtung ca. 20 % weniger kosten würde.

Ein AM möchte wissen, wie hoch der tatsächliche Stromverbrauch der bedarfsgerechten Beleuchtung ist.

Auch hier kann Herr Christen keine genauen Zahlen nennen. Im Vergleich zu einer jetzigen „alten Beleuchtung“ reduziert sich der Stromverbrauch vermutlich um ca. 70 – 80 %. Er sagt zu, die Gesamtleistung nachzureichen.

Anmerkung der Verwaltung:

Nachreichung der Stückzahlen und Anschlussleistung:

<i>Funktionale Beleuchtung (69 Leuchtenköpfe)</i>	<i>1.981 W</i>
<i>Bushaltestellen Lichtpunkte (40 Leuchten)</i>	<i>24 W</i>
<i>Bankunterleuchtung (3 Bänke x je 1 Lichtelement)</i>	<i>150 W</i>
<i>Vegetationsanstrahlung (5 Bäume -10 Leuchten)</i>	<i>77 W</i>
<i>Projektion (2 Projektoren)</i>	<i>96 W</i>
Gesamt	2.328 W

Der Ausschuss fragt weiter, ob das Beleuchtungskonzept für das gesamte Gebiet gilt und was die dunkle Fläche in dem Plan darstellen soll.

Herr Christen erläutert, dass bei der Planung das gesamte Gebiet des ehemaligen Dockgeländes erfasst wurde, die Leuchten an der Bahnseite mit 2 Leuchtköpfen ausgestattet werden, während die Leuchten am ZOB nur einen Leuchtkopf haben werden.

Die Verwaltung erklärt, dass es sich bei der „dunklen“ Fläche auf dem Plangebiet um eine Erweiterungsfläche für P + R Plätze handelt, die ggfs. geschottert wird und wo keine Ausleuchtung vorgesehen ist.

Ein AM möchte wissen, wie wartungsintensiv die Technologie ist und ob alle 10 Jahre ein Austausch erfolgen muss.

Herr Christen berichtet, dass diese Technologie noch keine 10 Jahre existiert und somit keine Erfahrungswerte mitgeteilt werden können. Er erklärt jedoch, dass die bisher eingebauten Anlagen seit Jahren einwandfrei funktionieren. Dieses hängt auch mit der Ausstattung der Bewegungsmelder in den Leuchtköpfen zusammen. Diese sind mit einer Elektronik versehen und nicht wie in „normalen“ Bewegungsmeldern, mit Relaisstartern. Der Verschleiß relativiert

sich somit. Die Leuchten sind zusätzlich mit einer Fehlerüberwachung ausgestattet, für die eine externe Anbindung möglich ist. Die Leuchten haben ebenso Erweiterungspotential. Ein AM merkt an, dass seiner Meinung nach die Relation zwischen der Grundbeleuchtung und den Sonderelementen nicht passt.

Herr Christen antwortet, dass es sich auch bei der Grundbeleuchtung um hochwertige Produkte handelt, die nach Möglichkeit 20 Jahre und mehr halten sollen. Die Kosten für die Sonderelemente sind im Vergleich dazu jedoch wesentlich niedriger.

Aus dem Ausschuss wird die Frage gestellt, was mit einer Beleuchtung auf der Seite des Gleis 1 ist, wenn der Bus dort nicht mehr hält und ob eine Abstimmung mit der Deutschen Bahn bezüglich der Gleisbeleuchtung erfolgt ist.

Die Verwaltung merkt an, dass die Gemeinde Apen sich eine Abstimmung auch in Bezug auf die durchgeführten Bauarbeiten gewünscht hätte. Dieses war aufgrund von Corona nicht möglich, eine weitere Einbindung der Gemeinde Apen durch die Deutsche Bahn wird voraussichtlich nicht erfolgen.

Der Busverkehr wird künftig nur noch über das Dockgelände erfolgen, eine Ausleuchtung der Gleise ist Sache der Deutschen Bahn, die bereits die vorgestellte bedarfsgerechte Beleuchtung verwendet.

Ein AM fragt erneut, ob es einen Richtwert für Standardbeleuchtung gibt.

Herr Christen erklärt, dass man keine Richtwerte angeben kann.

Die Verwaltung erläutert, dass in der Schulstraße bereits technische Leuchten aufgestellt wurden. Dieses Modell ist jedoch laut Herrn Christen nicht für das ehemalige Dockgelände geeignet.

Ein AM fragt, wo im Haushaltsplan die Kosten für diese Beleuchtung zu finden sind.

Die Verwaltung erklärt, dass der Haushaltsplan 2 große Investivposten vorsieht. Diese sind zum Einen der für das Dockgelände (3.179.000,00 Euro) und zum Anderen der für die Erschließung des Geländes (1,1 Mio Euro).

Aus dem Ausschuss kommt die Frage, ob die Möglichkeit einer Kompromisslösung besteht, z.B. erst eine Grundversorgung aufzustellen und später die Lichtgestaltungselemente einzubauen.

Herr Christen gibt zu bedenken, dass die Arbeiten in einem Arbeitsgang erfolgen sollten, da erstens die Kosten höher wären, wenn man die Arbeiten splittet und zweitens es keinen Sinn macht, nach einem oder zwei Jahren die vorhandene Pflasterung bzw. den Boden wieder aufzunehmen, um Kabel für die Lichtgestaltungselemente zu verlegen.

Ein Ratsmitglied macht den Vorschlag, in den Fraktionen zu beraten was notwendig ist und auf was verzichtet werden kann.

Aus dem Ausschuss kommt die Frage, ob die Berechnung der Beleuchtung noch passt, wenn man die Lichtgestaltungselemente weglässt.

Herr Christen erklärt, dass es sich um Akzente handelt, die nicht in die Berechnung der Beleuchtung eingeflossen sind.

Auf Nachfrage der Verwaltung, erklärt Herr Christen, dass es sich bei der vorgestellten Variante bereits um die kostengünstigste Version handelt. Sie ist von sehr guter Qualität, jedoch nicht die zwischen 50 – 100 % teurere „Luxusausführung“.

Ein AM möchte wissen, ob es sich bei den Projektoren um Beamer handelt.

Herr Christen erklärt, dass die Projektion nicht über einen Beamer erfolgt, sondern mit einem sog. GOBO-Scheinwerfer auf die Fläche projiziert wird.

Aus dem Ausschuss wird der Antrag gestellt, den Beschluss zur Beratung in den Fraktionen zurückzustellen.

Die Verwaltung erläutert, dass die Kostendeckung vorhanden ist und eine Entscheidung bis zur nächsten Sitzung des Verwaltungsausschuss erfolgen muss.

Der Ausschuss erklärt, dass nichts dagegen spricht und stimmt dem Vorschlag, den Beschluss bis zur Sitzung des Verwaltungsausschusses am 07.12.2021 zwecks Beratung in den Fraktionen zurückzustellen, einstimmig zu.

Herr Christen bedankt sich für die Aufmerksamkeit und verabschiedet sich.

zurückgestellt

Der Beschlussvorschlag wird zwecks Beratung in den Fraktionen zurückgestellt.

8 Fortschreibung des Konzeptes zur verträglichen Nachverdichtung (sog. Dichtekonzept) der Gemeinde Apen Vorlage: VO/915/2021

Die Verwaltung erläutert kurz, warum das Dichtekonzept entwickelt und vom Rat der Gemeinde Apen im Dezember 2020 eine Aufstellung beschlossen wurde und übergibt anschließend das Wort an Frau Abel vom Planungsbüro NWP aus Oldenburg.

Die B-Pläne in dem Gebiet des Dichtekonzeptes wurden ausgewertet. Es wurde festgestellt, dass Grundstücke mit hoher Ausnutzungsmöglichkeit unter Umständen Investoren anlocken, die nicht nachbarschaftsverträglich bauen wollen, sondern alle Möglichkeiten eines Grundstücks ausnutzen möchten.

Frau Abel stellt zunächst die Fortschreibung für den Bereich Apen vor, die sich im Bereich der B-Pläne Nr. 139 und Nr. 143 (in Aufstellung) befinden. Hierfür wurde die Zone 1 vorgeschlagen, die besagt, dass eine Bebauung mit maximal einem Vollgeschoss und 1 - 2 Wohnungen pro Gebäude möglich ist. Die Änderungen für Augustfehn befinden sich im Bereich des B-Plans 123 A + B. Hier sind die Umfelder des jeweiligen B-Plangebiets in Zone 1 und die Kerngebiete in Zone 2 (maximal II-III Vollgeschosse und 5-10 Wohnungen pro Gebäude) festgelegt. Anders verhält es sich im Ortskern entlang der Hauptstraße, dort ist eine Änderung von Zone 1 auf Zone 2 angedacht. In diesem Bereich sind bereits mehrere Mehrfamilienhäuser angesiedelt und laut Bestand bereits eine höhere Geschossigkeit vorhanden.

Aus dem Rat kommt der Hinweis, dass im Herbst beraten wurde, in der ersten Reihe eine höhere Ausnutzung zuzulassen und dieses in der zweiten Reihe zu verringern.

Ein AM gibt zu Bedenken, dass nicht die Frage der Geschossigkeit, sondern die Entwässerung und Versiegelung relevant ist.

AV Orth übergibt den Vorsitz an den stellvertretenden Vorsitzenden Janßen.

Das AM erklärt, dass die Situation bereits im letzten Jahr ganz klar besprochen wurde und es nicht seine Zustimmung findet aufgrund des Eigennutzes eines ehemaligen Ratsmitgliedes, die besprochene Version wieder zu ändern.

AV Orth übernimmt wieder den Vorsitz.

Aus dem Rat wird die Frage gestellt, warum südlich der Hauptstraße keine Zone 2 vorgesehen ist.

Frau Abel erklärt, dass die Struktur in dem Bereich von reinen Einfamilienhäusern geprägt ist.

Ein AM sieht die Fläche an der Hauptstraße als kritisch an. Auch wenn eine reine Einfamilienhausstruktur vorhanden ist, sollte man eine 2-Geschossigkeit zulassen dürfen.

Frau Abel erklärte dazu, dass nicht nur die Festsetzungen der einzelnen Bebauungspläne berücksichtigt werden. Auch die Bestandssituation der einzelnen Gebiete in Bezug auf Geschossigkeit und Anzahl der Wohnungen werden betrachtet.

Die AM machen ihrem Unmut Luft und äußern klar, dass sie keine Verdichtung im Innenbereich Steges Helgen wollen.

Die Verwaltung erklärt noch einmal, dass die Gemeinde mit dem Dichtekonzept die Möglichkeit zu einer Gestaltung hat und diese auch steuern kann. Es hat auch eine gewisse Außen-

wirkung, noch einmal intensiv draufzuschauen und mitzugestalten. Die Entscheidung liegt beim Rat, die Verwaltung kann mit allen Entscheidungen leben.

Aus dem Ausschuss kommt die Frage, warum die Hauptstraße in Zone 1 und 2 aufgeteilt wurde. Durch die hohen Häuser ist das Gebiet bereits „verloren“ und sollte somit gleichgestellt sein.

AM Bruns stellt den Antrag den Bereich mit Zone 1 fortzuschreiben.

AV Orth beantragt um 18.27 Uhr eine Sitzungsunterbrechung zur Beratung in den Fraktionen. Der Antrag wird einstimmig angenommen.

AV Orth setzt die Sitzung um 18.34 Uhr fort, AM Bruns zieht seinen Antrag wieder zurück.

Frau Abel stellt den durch die Fraktionen geänderten Kompromiss des Dichtekonzeptes wie folgt vor:

Der hintere Bereich Steges Helgen wird wieder zu Zone 1. Entlang des Augustfehn-Kanals und beidseitig der Hauptstraße wird Zone 2. Frau Abel wird die Änderung in das Dichtekonzept einarbeiten.

Der Beschlussvorschlag wird wie folgt geändert:

Der Rat der Gemeinde Apen beschließt die Fortschreibung des Konzeptes zur vertraglichen Nachverdichtung (sog. Dichtekonzept der Gemeinde Apen) im Stand von November 2021 mit den in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 16.11.2021 besprochenen Änderungen.

Entsprechende Bauvorhaben, die dem Ziel der vertraglichen Nachverdichtung entgegenstehen (Konzept Arbeitsstand November 2021) sind weiterhin gesondert dem Verwaltungsausschuss zur Entscheidung der Verträglichkeit aus gemeindlicher Sicht vorzulegen.

Die Verwaltung erhält den Auftrag, diese Fortschreibung des Konzeptes in der geänderten Fassung zur vertraglichen Nachverdichtung ortsüblich, auf der Internetseite der Gemeinde Apen und in den Sozialen Netzwerken bekannt zu machen.

-

mehrheitlich beschlossen

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Gemeinde Apen beschließt die Fortschreibung des Konzeptes zur vertraglichen Nachverdichtung (sog. Dichtekonzept der Gemeinde Apen) im Stand von November 2021 mit den in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 16.11.2021 besprochenen Änderungen.

Entsprechende Bauvorhaben, die dem Ziel der vertraglichen Nachverdichtung entgegenstehen (Konzept Arbeitsstand November 2021) sind weiterhin gesondert dem Verwaltungsausschuss zur Entscheidung der Verträglichkeit aus gemeindlicher Sicht vorzulegen.

Die Verwaltung erhält den Auftrag, diese Fortschreibung des Konzeptes in der geänderten Fassung zur vertraglichen Nachverdichtung ortsüblich, auf der Internetseite der Gemeinde Apen und in den Sozialen Netzwerken bekannt zu machen.

9 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 - Augustfehn I, Südosten von Augustfehn - im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB;

Neuer Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss Vorlage: VO/907/2021

Frau Abel erläutert, dass es sich bei der 8. Änderung des B-Plans Nr. 16 um textliche Änderungen handelt. Die Zone 1 sieht ein Vollgeschoss bei einer Firsthöhe von 9 m, einer Traufhöhe 1 von 4,80 m mit einer Dachneigung von 30 – 50° vor sowie einer Traufhöhe 2 von 6,50 m mit einer Dachneigung von 15 – 30°. In Zone 2 sind zwei Vollgeschosse, eine Firsthöhe von 10 m, eine Traufhöhe von 6,50 m und eine Dachneigung von 30 – 50° vorgesehen. Ebenfalls wurde der Bereich bei der katholischen Kirche angepasst.

Die Verwaltung erläutert, dass Dachneigungen u. a. festgesetzt werden, um den Bestand zu schützen.

Für den Bereich der Stettiner Straße / Erfurter Straße / Hauptstraße haben alle Grundstückseigentümer bis auf einen Anwohner einen Antrag gestellt, die nicht überbaubaren Flächen bebaubar zu machen. Aus Gesprächen mit dem Vorhabenträger FEPA Wohnbau GmbH hat sich ergeben, dass eine Möglichkeit der Umplanung für das bereits bewilligte Bauvorhaben aus dortiger Sicht nur dann besteht, wenn in Zone 1 die Traufhöhe auf 5,05 m geändert wird. Die Gemeinde plant grundsätzlich nicht für einzelne Grundstücke, sondern für ganze Bereiche.

Frau Abel erklärt, dass die Traufhöhe problemlos auf 5,05 m geändert werden kann, alternativ schlägt sie vor, auch die Dachneigung auf 25 – 50° anzupassen und die Einrückung des Obergeschosses zu mindestens 2 Seiten vorzugeben.

Aus dem Ausschuss wird die Frage gestellt, ob bei der Planung Einfluss auf die Richtung der eingerückten Staffelgeschosse und die Versiegelung genommen werden kann.

Frau Abel erklärt dazu, dass mit Anpassung der BauNVO im Jahr 1990 im Vergleich zur vorherigen Version bereits die Möglichkeit der Versiegelung erheblich eingeschränkt wurde. Bei der Einrückung der Staffelgeschosse kann man die Richtung nicht vorgeben.

Ein AM fragt, ob es in den Festsetzungen eine Vorgabe geben kann, die besagt, dass Pultdächer nicht in Richtung Norden ausgerichtet werden dürfen.

Dazu stellt Frau Abel fest, dass Festsetzungen in der Regel positiv sind.

AV Orth übergibt den Vorsitz an den stellvertretenden Vorsitzenden Janßen.

Aus dem Ausschuss wird darauf hingewiesen, dass der Ansatz, warum das Dichtekonzept erstellt wurde, der war, nicht zu sehr zu regulieren und variable Gestaltungen zu ermöglichen.

AV Orth übernimmt wieder den Vorsitz.

Frau Abel erklärt ebenfalls, dass das Dichtekonzept ein Rahmenplan mit Spielraum für Gestaltung ist.

Die Verwaltung gibt zu bedenken, dass Bauherren bereits gezwungen sind, energetisch zu bauen und es wäre nicht von Vorteil, wenn die Gemeinde in diesem Zug den Bauherren gewisse Sachen vorschreibt, da hiermit die ohnehin schon sehr hohen Baukosten dadurch noch weiter steigen könnten.

Weiter erklärt die Verwaltung zum Verständnis für die neuen Ratsmitglieder das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB.

Frau Abel hat die besprochenen Änderungen in die Unterlagen eingearbeitet und der Beschlussvorschlag wird wie folgt geändert:

Der Aufstellungsbeschluss des Verwaltungsausschusses vom 26.01.2021 wird aufgehoben.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Apen beschließt die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 – Augustfehn I, Südosten von Augustfehn – im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB mit den in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 16.11.2021 besprochenen Änderungen und den Änderungen in der Fortschreibung des Dichtekonzeptes.

Das Plangebiet ergibt sich aus dem der Niederschrift des Verwaltungsausschusses vom 07.12.2021 beigefügten Kartenausschnitt.

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

Darüber hinaus beschließt der Verwaltungsausschuss für die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 – Augustfehn I, Südosten von Augustfehn – die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche 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.

Anmerkung der Verwaltung zur Erläuterung:

Nach Rücksprache mit Frau Abel beträgt die korrekte Länge einer Reihenhausscheibe in Zone 2 nicht wie in der Sitzung angegeben 9,0 m, sondern 10,0 m.

mehrheitlich beschlossen

Beschlussvorschlag:

Der Aufstellungsbeschluss des Verwaltungsausschusses vom 26.01.2021 wird aufgehoben.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Apen beschließt die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 – Augustfehn I, Südosten von Augustfehn – im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB mit den in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 16.11.2021 besprochenen Änderungen und den Änderungen in der Fortschreibung des Dichtekonzeptes.

Das Plangebiet ergibt sich aus dem der Niederschrift des Verwaltungsausschusses vom 07.12.2021 beigefügten Kartenausschnitt.

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

Darüber hinaus beschließt der Verwaltungsausschuss für die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 – Augustfehn I, Südosten von Augustfehn – die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche 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.

10 Erlass einer Veränderungssperre für das Gebiet der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 - Augustfehn I, Südöstlich von Augustfehn - Vorlage: VO/912/2021

Die Verwaltung erläutert den neuen Ratsmitgliedern die Bedeutung einer Veränderungssperre. Die Gemeinde hat so die Möglichkeit zur Sicherung der Planungsziele in Verbindung mit dem Konzept zur verträglichen Nachverdichtung. Die Sperre erfolgt zunächst für die Dauer

von 2 Jahren und kann vor Ablauf der Frist um ein weiteres Jahr verlängert werden. Unter besonderen Umständen besteht die Möglichkeit einer weiteren Verlängerung um ein Jahr.

einstimmig beschlossen

Beschlussvorschlag:

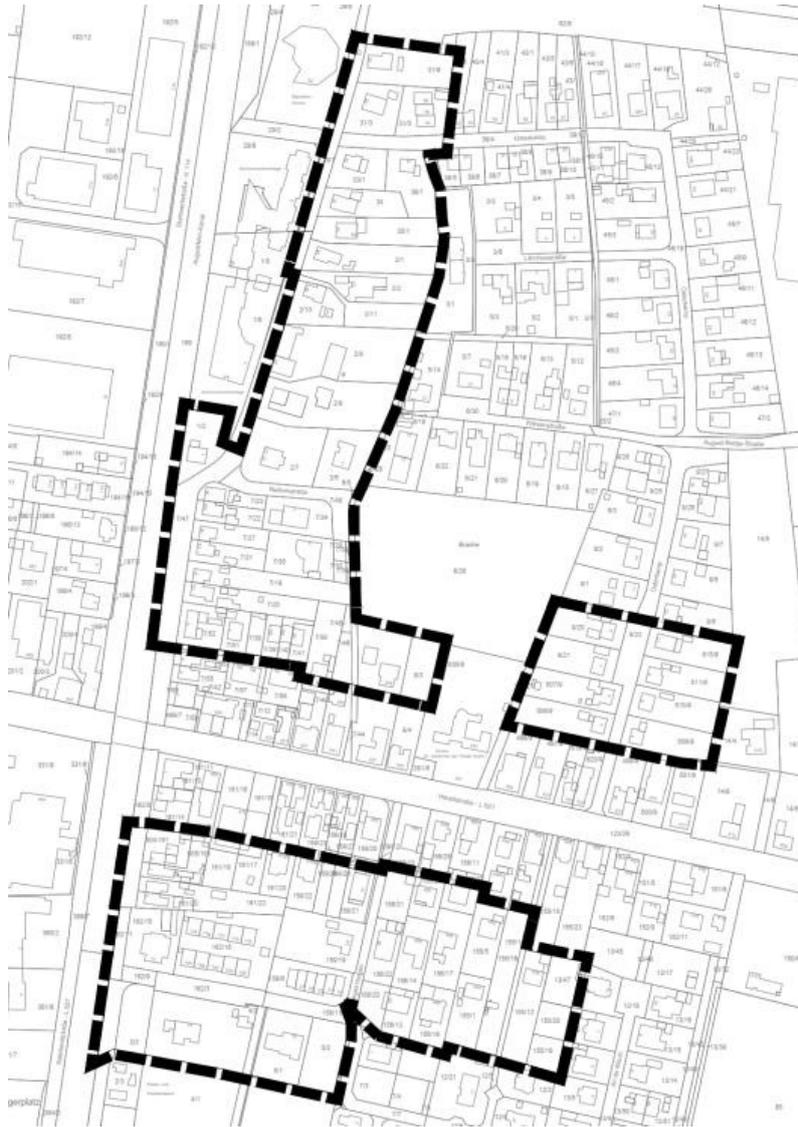
Der Rat der Gemeinde Apen beschließt folgende Veränderungssperre als Satzung gemäß § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in Verbindung mit den §§ 14, 16 und 17 des Baugesetzbuches (BauGB).

§ 1

Zur Sicherung der Planung in dem Bebauungsplan Nr. 16, 8. Änderung, wird eine Veränderungssperre beschlossen.

§ 2

Die Veränderungssperre gilt für das in der nachfolgenden Skizze gekennzeichnete Gebiet der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Apen – Augustfehn I, Südöstlich von Augustfehn –.



§ 3

Während der Geltungsdauer dieser Veränderungssperre dürfen

- Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
- erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

§ 4

Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von dieser Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Apen.

Die Veränderungssperre tritt mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt nach Ablauf von zwei Jahren vom Tag der Bekanntmachung gerechnet außer Kraft.“

**11 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 - Augustfehn I, Südwestlich Augustfehn - im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB; Neuer Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss
Vorlage: VO/911/2021**

Die Verwaltung berichtet wie bereits unter TOP 8 mitgeteilt, dass fast alle Grundstückseigentümer im Bereich Stettiner Straße / Erfurter Straße / Hauptstraße einen Antrag gestellt haben, die nicht überbaubaren Flächen bebaubar zu machen. Auch hat der Vorhabenträger, wie ebenfalls in TOP 8 berichtet, stellt Bedingungen (Traufhöhe mind. 5,04 m und die Möglichkeit einer modernen Bauweise) an die Aufgabe des geplanten und durch Bauvorbescheid genehmigten Bauvorhabens.

Das Planungsbüro konnte alle Forderungen berücksichtigen und in den entsprechenden Plan umsetzen.

Frau Abel hat die besprochenen textlichen Änderungen in die Unterlagen eingearbeitet und der Beschlussvorschlag wird wie folgt geändert:

Der Aufstellungsbeschluss des Verwaltungsausschusses vom 26.01.2021 wird aufgehoben.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Apen beschließt die Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 – Augustfehn I, Südwestlich Augustfehn – im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB mit den in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 16.11.2021 besprochenen Änderungen.

Das Plangebiet ergibt sich aus dem der Niederschrift des Verwaltungsausschusses vom 07.12.2021 beigefügten Kartenausschnitt.

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

Darüber hinaus beschließt der Verwaltungsausschuss für die 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 – Augustfehn I, Südwestlich Augustfehn – die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche 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.

einstimmig beschlossen

Beschlussvorschlag:

Der Aufstellungsbeschluss des Verwaltungsausschusses vom 26.01.2021 wird aufgehoben.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Apen beschließt die Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 – Augustfehn I, Südwestlich Augustfehn – im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB mit den in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 16.11.2021 besprochenen Änderungen.

Das Plangebiet ergibt sich aus dem der Niederschrift des Verwaltungsausschusses vom 07.12.2021 beigefügten Kartenausschnitt.

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

Darüber hinaus beschließt der Verwaltungsausschuss für die 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 – Augustfehn I, Südwestlich Augustfehn – die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche 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.

12 Erlass einer Veränderungssperre für das Gebiet der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 - Augustfehn I, Südwestlich Augustfehn - Vorlage: VO/913/2021

einstimmig beschlossen

Beschlussvorschlag:

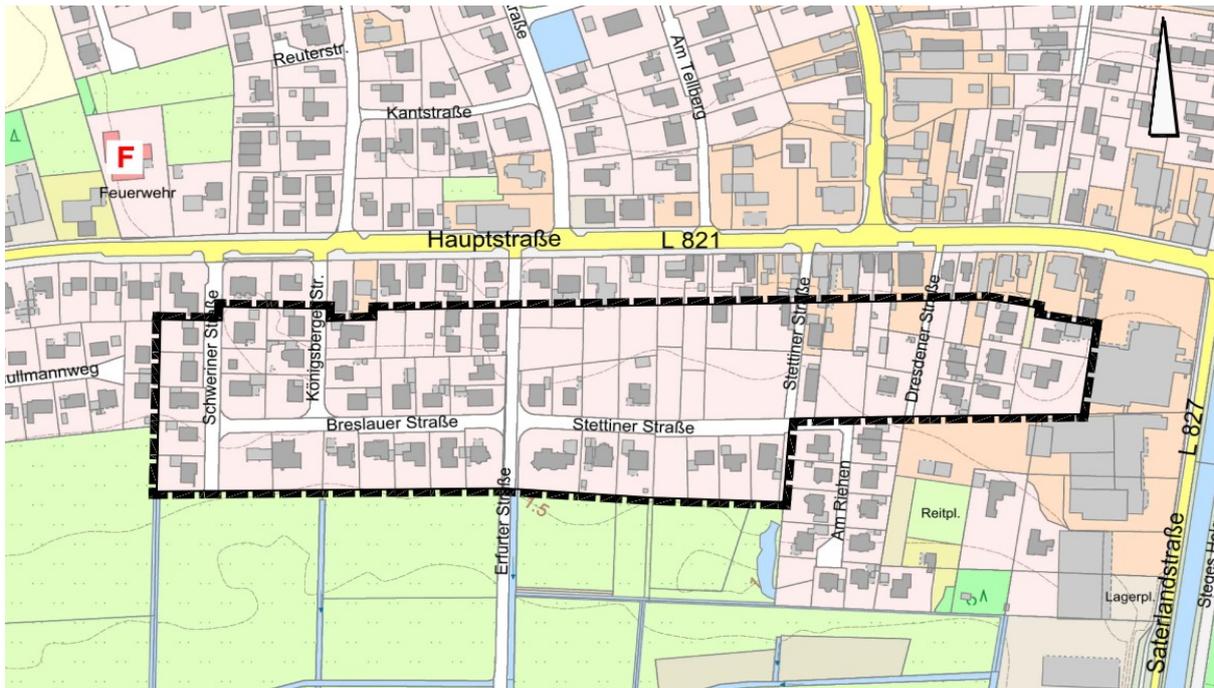
Der Rat der Gemeinde Apen beschließt folgende Veränderungssperre als Satzung gemäß § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in Verbindung mit den §§ 14, 16 und 17 des Baugesetzbuches (BauGB).

„§ 1

Zur Sicherung der Planung in dem Bebauungsplan Nr. 16, 9. Änderung, wird eine Veränderungssperre beschlossen.

§ 2

Die Veränderungssperre gilt für das in der nachfolgenden Skizze gekennzeichnete Gebiet der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Apen – Augustfehn I, Südwestlich Augustfehn –.



§ 3

Während der Geltungsdauer dieser Veränderungssperre dürfen

- Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
- erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigespflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

§ 4

Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von dieser Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Apen.

Die Veränderungssperre tritt mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt nach Ablauf von zwei Jahren vom Tag der Bekanntmachung gerechnet außer Kraft.“

13 **Aufstellung eines Bebauungsplans in Apen, Südlich Osterende; Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss** Vorlage: VO/914/2021

Die Verwaltung berichtet, dass zwei örtliche Investoren die besagte Fläche erworben und in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro NWP aus Oldenburg einen Entwurf für eine mögliche Bauleitplanung erstellt haben.

Frau Abel vom besagten Planungsbüro erläutert, dass es sich hier um ein zweistufiges Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB handelt. Dieses Verfahren dauert länger, es ist jedoch kein Umweltbericht oder Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Die Erschließung der Grundstücke mit Ein- und Mehrfamilien- bzw. Doppelhäusern erfolgt über die Gemeindestraße Osterende. Geplant ist eine Beantragung der Verlegung der Ortsdurchfahrt, um die Grundstücke, die an der Kreisstraße K 121 liegen, mit einem größeren Bauteppich zu versehen und direkt anzuschließen. Die Größe der Grundstücke im Gebiet variieren in einer gesunden Mischung.

Zur Bahn hin ist ein Lärmschutz zu erstellen. Ein Schallschutzgutachten wird in Auftrag gegeben. Möglicherweise können die auf dem Gebiet vorhandenen Gehölze erhalten werden. Es muss ein Entwässerungskonzept erstellt und abgewartet werden, ob das östlich geplante Regenrückhaltebecken (RRB) ausreichend ist. Jede Versiegelung bedeutet Kompensation, daher sind in den verschiedenen Gebieten auch unterschiedliche Grundflächenzahlen (GRZ) geplant.

Im Bereich der RRB muss ein Räumstreifen von 10 m vorgehalten werden.

Aus der Verwaltung wird die Frage gestellt, ob im Mischgebiet die offene Bauweise mit dem Dichtekonzept vereinbar ist, da die Gebäude eine Länge von 50 m haben dürfen.

Frau Abel erklärt, dass es in Mischgebieten kein Problem darstellt und zulässig ist.

Aus dem Ausschuss werden Bedenken geäußert, wie es sich mit den nichtmotorisierten Verkehrsteilnehmern verhält und ob eine derartige Planung für die Straße Osterende besteht.

Die Verwaltung äußert sich, dass dieses Problem bekannt ist und bereits über einen vernünftigen Fuß- und Radweg nachgedacht wird.

Ein Ratsmitglied möchte wissen, ob bei neueren Planungen die Straßen ohne Bordsteine gebaut werden.

Frau Abel erläutert, dass die Gestaltungen niveaugleich, also ohne Bordabsenkung, erfolgen.

Die Verwaltung merkt dazu an, dass auch in den verkehrsberuhigten Bereichen mit 30 Km/h-Zonen die Gestaltungen niveaugleich sind.

Die Verwaltung teilt abschließend mit, dass in der Beschlussvorlage der Satz *„Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Erschließungsträger einen Erschließungsvertrag mit städtebaulichen Regelungen (Kostenlast, Zahlungspflicht Abwasserbeseitigungsbeitrag & Infrastrukturzuschlag, Art & Umfang der Erschließungsanlagen, evtl. notwendige Sanierungsmaßnahmen, Sicherheitsleistungen usw.) abzuschließen.“* fehlt und ergänzt werden muss.

Der Beschlussvorschlag wird in der Sitzung entsprechend geändert.

einstimmig beschlossen

Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Apen beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 143 – Apen, Südlich Osterende – mit einem allgemeinen Wohngebiet und einem Mischgebiet.

Das Plangebiet ergibt sich aus der Niederschrift des Verwaltungsausschusses am 07.12.2021 beigefügten Skizzen.

Der Begründung 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 den o.g. Bauleitplan 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.

Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Erschließungsträger einen Erschließungsvertrag mit städtebaulichen Regelungen (Kostenlast, Zahlungspflicht Abwasserbeseitigungsbeitrag & Infrastrukturzuschlag, Art & Umfang der Erschließungsanlagen, evtl. notwendige Sanierungsmaßnahmen, Sicherheitsleistungen usw.) abzuschließen.

14 Anfragen und Mitteilungen

Die Verwaltung teilt mit, dass am Montag der NDR im Auftrag für ARD-Brisant im Haus war und ein Interview mit Bürgermeister Huber zum Thema Windenergieplanung in der Gemeinde Apen geführt hat.

Weiterhin ist das Thema Baumöglichkeiten in Godensholt nicht in Vergessenheit geraten. Bedingt durch Corona hat die geplante Versammlung nicht stattgefunden, wird aber im Frühjahr 2022 nachgeholt.

Aus dem Ausschuss wird gefragt ob sich an den Ausbauarbeiten für die Bushaltestelle Am Kanal etwas geändert hat.

Die Verwaltung berichtet, dass die Arbeiten wie geplant durchgeführt werden. Die Bushaltestelle bleibt an der Kanalseite, nur die Straßenverbreiterung entsteht an der kanalabgewandten Seite.

Ein Ratsmitglied fragt, ob am Bahnhof in Augustfehn nur ein Unterstellhaus für den gesamten Gleisbereich geplant ist.

Die Verwaltung erklärt, dass geplant war, für die Fahrtrichtung Oldenburg zwei und für die Fahrtrichtung Leer ein Unterstellhäuschen aufzustellen. Die Gemeinde hat in mehreren Terminen mit der Deutschen Bahn die Aufstellung der Fahrstuhl- und Treppenanlage „erstritten“, weitere Anforderungen waren in diesem Zuge nicht mehr gegeben. Die Entscheidung für die Anzahl der aufzustellenden Unterstellhäuschen liegt somit bei der Deutschen Bahn. Der fehlende barrierefreie Ausbau des Bahnsteig 1 in Richtung Eisenhüttengelände wurde in einem vor Ortstermin mit der ausführenden Firma Strabag Rail besprochen und zusätzlich schriftlich mitgeteilt.

Anmerkung der Verwaltung:

Die aktualisierten Unterlagen wurden in der Präsentation geändert und dem Protokoll beigelegt.

15 Einwohnerfragestunde

Ein Einwohner möchte wissen, wann das im Haushalt eingeplante Geld für den Glasfaserausbau verbraucht wird und ob es stimmt, dass Glasfaser Nordwest sich aus dem Bereich Apen zurückzieht.

Die Verwaltung erklärt hierzu, dass das eingeplante Geld für den geförderten Glasfaserausbau der Firma Epcan verwandt wird. Glasfaser Nordwest wird sich, wie die NWZ am 17.11.2021 berichten wird, aus dem Bereich der Gemeinde Apen zurückziehen, so dass dort nur noch die Deutsche Glasfaser tätig ist.

Ein anderer Einwohner möchte wissen, ob es weitere Entwicklungen und Anbindungen im Gewerbegebiet „Wiekesch“ gibt.

Die Verwaltung berichtet, dass noch nichts Konkretes vorliegt.

Ein Einwohner merkt an, dass er das Beleuchtungskonzept sehr gut findet und diese Gestaltung genutzt werden sollte. Seiner Meinung nach verstärkt es die Infrastruktur.

16 Schließen der öffentlichen Sitzung

Der Ausschussvorsitzende Hartmut Orth schließt die öffentliche Sitzung des Bau- und Planungsausschusses um 19:50 Uhr.

Beglaubigt:

Der Ausschussvorsitzende

Der Bürgermeister

Der Protokollführer

(Dr. Habben)

(Hartmut Orth)

()