



## Protokoll

Öffentliche Sitzung mit anschließendem nichtöffentlichen Teil	
Lfd. Nr.:	<b>PlanA/053/2024</b>
Gremium:	<b>Bau- und Planungsausschuss</b>
Sitzungsort:	<b>Sitzungssaal des Rathauses</b>
Datum:	<b>05.11.2024</b>
Sitzungsdauer:	<b>17:00 Uhr bis 21:29 Uhr</b>

### Öffentlicher Teil

#### **1 Eröffnung der Sitzung**

Der Ausschussvorsitzende (im Folgenden AV genannt) Hartmut Orth eröffnet um 17 Uhr die Sitzung des Bau- und Planungsausschusses und begrüßt die anwesenden Ausschussmitglieder (im Folgenden AM genannt), die Vertreter der Verwaltung, die Gäste Herr Olaf Memering, Frau Abel vom Planungsbüro NWP (ab 17:25 Uhr) und Frau Grove-Mittwede von der Nordwest-Zeitung sowie die anwesenden Zuschauer.

#### **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**

Ein Einwohner merkt an, dass er mit den anliegenden Nachbarn einen Antrag auf Aufstellung einer Satzung im Gebiet Bokelermoor gestellt habe.

BM Huber erklärt, dass der Antrag bei der Gemeinde Apen eingegangen sei. Der Antrag werde mit dem Ausschuss beraten. Wenn dieser einverstanden sei, wird das Bauamt die Aufstellung einer Satzung o.ä. prüfen, um einen Aufstellungsbeschluss vorzubereiten. Er merkt an, dass die Aufstellung einer Satzung nicht einfach wäre, sondern hier mehr geplant werden müsse, da man sich im Außenbereich befinde.

Der Anwohner fragt, wieso man hier keine Baugenehmigung beantragen könne. Es sollte sich hier doch um eine Baulücke handeln und wie lange dauert es, bis die Anwohner eine Rückmeldung der Verwaltung erhalten.

BM Huber erläutert, dass zu beachten sei, ob es sich um Bauordnungsrecht oder Bauplanungsrecht handelt. Über einen Bauantrag (Bauordnungsrecht) entscheidet der Landkreis Ammerland. Die Gemeinde Apen prüfe dabei nur die Erschließung des Grundstücks. Die Lückenbebauung an der Straße „Am Uhlenmeer“ lag im Ermessen des Landkreises Ammerland. Die Aufstellung einer Satzung sei im Rahmen der Planungshoheit Sache der Gemeinde (Bauplanungsrecht). Hierüber werde heute in der nichtöffentlichen Sitzung beraten. Zu gegebener Zeit würden die Antragssteller eine Rückmeldung erhalten.

### **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 16.09.2024 wird einstimmig genehmigt.

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

Aus der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 16.09.2024 kann wie folgt berichtet werden:

### **TOP 9 – Lärmaktionsplanung – Abwägung und Planbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Apen hat in seiner Sitzung am 01.10.2024 den Lärmaktionsplan einstimmig beschlossen. Mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Apen am 15.10.2024 ist dieser rechtskräftig geworden. Dem Niedersächsischen Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz wurde die Berichterstattung zum Lärmaktionsplan übermittelt.

-----

Für den Bebauungsplan Nr. 145 der Gemeinde Apen - Godensholt, nördlicher Siedlungsbereich fehlt noch das Entwässerungsgutachten. Sobald dieses vorliegt kann es im Verfahren weitergehen.

-----

FBL Rosendahl informiert über den Korridor B von Amprion. Hierzu fand eine Öffentlichkeitsbeteiligung durch den Übertragungsnetzbetreiber statt. Anhand einer Skizze wurden die Trassen erläutert. Hier führe die dunkel-blaue Linie östlich durch das Gebiet der Gemeinde Apen. Eine Infoveranstaltung von Amprion fand in der ehem. Volksbank der Gemeinde Apen schon statt. Weitere Informationsveranstaltungen werden im November/Dezember durchgeführt.

## **7 Schadensanierung eindringendes Sickerwasser in Buchmanufaktur Vorlage: VO/355/2024**

FDL Herr Schlachter, zuständig für den Hochbau in der Gemeinde Apen, leitet zunächst in die Problematik von eindringendem Wasser in der Buchmanufaktur ein. Er erläutert, dass in der Buchmanufaktur seit langem ein Wasserproblem vorliege. Um eine zweite fachliche Stellungnahme für die später vorgestellten Sanierungsvarianten mit einzubeziehen und daraus mögliche Erfolgchancen auszuloten, wurde Herr Olaf Memering als Bausachverständiger eingeladen. Herr Memering verfügt über Erfahrungswerte in diesem Bereich.

Anhand eines Luftbildes zeigt er den Standort der Buchmanufaktur. Diese befindet sich an der Stahlwerkstraße östlich von der IGS in Augustfehn. Die Ansichten zeigen eine starke Versiegelung um das Gebäude herum. Das Gebäude habe eine Größe von 22,48m x 12,12m. Die Buchmanufaktur wird derzeit gelegentlich als Ausweichraum für Kunstunterricht von der Schule genutzt. Im Winter/Frühjahr 2022 stellte man fest, dass der Dielenboden im

Eingangsbereich hoch quellt. Bis zu dem Zeitpunkt stellte man keinen großen Schaden fest. Im Verdacht stand, dass das Oberflächenwasser nach wochenlangen Niederschlägen über den barrierefreien Eingang in das Gebäude gelangt sei.

AV Orth fragt, wie lange das Wasser schon in das Gebäude eingedrungen war.

Herr Schlachter erklärt, dass es nicht genau bestimmbar sei. Letztendlich sprechen die Wassermengen und das Niveau des stehenden Wassers eine Rolle.

Zwei Wochen später sei die Beeinträchtigung des Dielenbodens erheblich fortgeschritten und die Nutzung des Gebäudes nicht mehr möglich gewesen.

Es erfolgte eine Ursachenuntersuchung vom technischen Bauamt mit Unterstützung des Gebäudedienstes. Dabei wurden wasserführende Leitungen oder Abwasserleitungen geprüft, jedoch ohne Befund. In Verdacht kam die Dachentwässerung der drei Rohrabkastungen. Man stelle fest, dass die Rohrdurchführung der Dachentwässerung nicht auf der Sohlplatte abgedichtet wurde. Dort war Feuchtigkeit feststellbar. Anschließend erfolgte die Einleitung der Trocknungsmaßnahmen. Mit erforderlichen Kernbohrungen im Fußboden fand eine Estrichtrocknung statt, sowie eine Raumtrocknung zum Schutz des Inventares. Nach Kernbohrung im Fußboden stellte man Wasser im Bereich der Estrichdämmung fest. Die Ursache sei weiterhin nicht eindeutig identifizierbar. Nach vier Wochen habe man nicht die zu erwartenden Trocknungsergebnisse erreicht. Somit habe man sich vorläufig für eine Weiterführung der Trocknung entschieden und zusätzlich eine Leckortung beauftragt, um eine fachliche Bestätigung der bereits selbst durchgeführten Plausibilitätsprüfung zu erhalten.

Im April 2022 wurde zur Überprüfung der drei Dachentwässerungen eine Kamerabefahrung durchgeführt. Es wurde innerhalb des Gebäudes keine Störung gefunden. Jedoch ist innerhalb der Oberflächenentwässerung im Bereich „Letas Haus“ ein unüberwindbares Hindernis festgestellt worden. Eine Freispülung des Hindernisses blieb erfolglos. Dabei wurde die Position des Hindernisses lokalisiert und durch Bauhofmitarbeiter geöffnet. Es stellte sich heraus, dass es sich um einen festen erdigen Klumpen handelte, der beseitigt und das Rohr wieder fachgerecht verschlossen wurde. Der Feuchtigkeitsschaden sollte trotzdem weiterhin beobachtet werden.

Nach 8-wöchiger Trocknung wurde das Ergebnis deutlich besser, jedoch nicht zufriedenstellend gegenüber erwartbaren Messergebnissen. Zumindest konnte im Mai 2022 die Nutzung der Buchmanufaktur bis auf Weiteres freigegeben werden. Die Kernbohrungen im Fußboden wurden weiterhin als Revisionsöffnungen für Kontrollmessungen erhalten.

Frau Abel von der NWP betritt um 17:25 Uhr die Sitzung des Bau- und Planungsausschusses.

Für eine zukünftige Beobachtungsstelle der Grundwasserstände wurde ein Kopfloch auf der rückwärtigen Gebäudeseite erstellt. Zudem wurde im Oktober 2022 vor Wintereinbruch ein offener Entwässerungsgraben hergestellt, um die Oberflächenentwässerung zu verbessern. Nach weiterer Ursachenuntersuchung und Ausschluss von Leitungsschäden jeglicher Art wurde festgelegt, dass das Wasser über die Sohlplatte in das Gebäude gelangen muss. Um eine erfolgreiche Behebung des Bauschadens zu ermöglichen, müsse man feststellen, ob es sich um „drückendes Wasser“ oder „aufstauendes Sickerwasser“ handle. Aus dem geotechnischen Bereich zum Bauvorhaben „Erweiterung IGS Augustfehn“ habe man entnommen dass eine wasserundurchlässige Schicht aus Geschiebemergel im Höhenbereich ab GOK - 1,4m bis -2,5m existiere. Nach Bohrarbeiten wurde der Wasserspiegel eingemessen. Dieser lag bei -0,9m und -1,2m. Die Ergebnisse zeigen, dass die Wasserstände relativ ungleichmäßig ausstehen und die bindigen Böden als wasserundurchlässig anzusehen seien. Somit kann sich das Oberflächenwasser darauf stauen und es komme zu einem Anstieg des Wasserpegels im Erdreich.

Der Bemessungswasserspiegel liege in Apen bei Höhenniveau null Meter. Somit haben ebenerdige Gebäude nicht nur an der Eingangstür per se Abdichtungsprobleme.

Anhand der Bilder zeigt Herr Schlachter die Folgeschäden. Hier löse sich die Wandfarbe in Folge von auskristallisierten Salzen ab und eine Sanierung wäre erst nach erfolgreicher Trockenlegung sinnvoll. Auf einer Skizze ist bildlich dargestellt, welchen Lösungsansatz es gäbe. Dabei wird eine Sanierungsvariante vorgestellt. Es würde um das Gebäude herum ein Einbau einer Drainageleitung erfolgen. Hier belaufen sich die Bruttokosten mit Regionalfaktor 0,9 auf 48.000 € für die Ausführung einer Drainage und es seien Kostensteigerungen für ca. zwei Jahre zu berücksichtigen. Die Kostenermittlung eines Tiefbauunternehmens belaufen sich auf eine Bruttosumme von 87.000 €. Die großen Kostenunterschiede entstehen durch die unterschiedliche Ausführung einer Drainagepumpe. Die Ermittlung für die Sanierung des bodennahen Innenputzes sei erst nach erfolgter Trockenlegung möglich.

Herr Schlachter erklärt, dass zwei Fragen für die Entscheidung mit einzubeziehen seien,,: Stehen die Investitionen in die Sanierung zur Trockenlegung in einem gegenwärtig eher gering genutzten Gebäude aus dem Jahre 2006 im Verhältnis und gäbe es einschlägige externe Erfahrungen über die geplante Ausführung einer erfolgreichen Sanierung, die dem technische Bauamt bislang fehlen und daher zu Vorbehalten führen?

AM Schmidt fragt, ob eine Prüfung für einen Pumpensumpf erfolgte.

Herr Schlachter erklärt, dass eine Prüfung für einen Pumpensumpf nicht erfolgte, da diese eher für einen Keller geeignet wäre.

Herr Olaf Memering erläutert, dass diese Pumpen nur punktuell für Häuser die im Wasser stehen hilfreich wären. Er habe in den letzten zwei Jahren viel mit solchen Problemen gearbeitet und stellte fest, dass die Neubauten teils zu niedrig gebaut werden. Erfolge keine vernünftige Abdichtung des Hauses, werde das Wasser immer einen Weg ins Haus finden. Aufgrund dessen müsse vernünftig an die Sache rangegangen werden. Er lege oft selber Drainagen und stelle fest, dass eine Stangendrainage die sinnvollste sei. Er habe schon Baustellen in anderen Orten wie z.B. Elmendorf gehabt. Dort haben Anwohner ihren Sockel nicht richtig abgedichtet und das führte zu starken Wasserschäden.

BM Huber weist noch einmal auf die Skizze von Herr Schlachter hin.

Herr Schlachter erklärt, dass eine Mindesttiefe von 20cm für die Drainage unterhalb der Bodenplatte erreicht werden müsse.

Herr Memering erklärt, dass es sonst zu einem Problem der Oberflächenentwässerung kommen könne, da sich das Wasser um das Gebäude sammle.

AM Gerdes erwähnt, dass es sinnvoll wäre die Entwässerung des Parkplatzes zu kontrollieren. Dies sei seit längerem ein Problem.

Herr Schlachter gibt an, dass diesem Problem in der Vergangenheit bereits mit zusätzlichen Hofablauf begegnet wurde Die Wirkung müsse beobachtet werden.

RM Scheiwe fragt, ob es eine hundertprozentige Einschätzung gäbe, dass der Schaden durch das Oberflächenwasser entstand. Die Schäden seien seit letztem Jahr immer mehr geworden.

Herr Schlachter erklärt, dass die Wasserschäden in einer Zeit entstanden, wo es wochenlange Regenfälle gab und der Parkplatz schon immer eine nasse Ecke sei.

AM Bruns vermutet, dass das Oberflächenwasser von der IGS Augustfehn stamme, da das Problem in dem Jahr auftrat in dem der Anbau der IGS gebaut wurde.

Herr Schlachter erklärt, dass dies nicht auszuschließen sei. Dennoch führe das Niederschlagswasser der IGS Augustfehn Richtung Graben. Somit wäre die Einleitung in die geregelte Oberflächenentwässerung gegeben.

Die Buchmanufaktur sei 18 Jahre alt und man müsse die Heizung und die Dachabdichtung mittelfristig angehen.

BM Huber erklärt, um Kosten im Haushaltsplan einzusparen, solle man das Gebäude einmal im Ganzen renovieren.

AM Huber fragt, wie die aktuelle Nutzung der Buchmanufaktur sei.

Herr Schlachter berichtet, dass die Schule die Räumlichkeiten für den Kunstunterricht benutze. Zur schulischen und außerschulischen Nutzung fehlen gesicherte Angaben um entsprechende Aussagen machen zu können.

AM Albrecht fragt, welche Investitionskosten in den nächsten fünf Jahren anfallen würden.

AV Orth erläutert, die Buchmanufaktur sei ein öffentliches Gebäude und wenn eine Sanierung erforderlich sei, müsse dieses Gebäude hinreichend genutzt werden. Hier wird die Schule um genaue Auskunft gebeten, wie oft die Räumlichkeiten genutzt werden.

AM Rosenau gibt an, man solle sich nicht noch mehr Monate mit dem Thema befassen und zu einem Entschluss kommen. Falls man einen Abriss für sinnvoller betrachte, schlägt er eine Art „Grünes Klassenzimmer“ an diesem Standort vor.

AV Orth erläutert, dass die Schule ihren genauen Bedarf angeben müsse, um eine zukünftige Sanierungsplanung zu erstellen.

BM Huber ergänzt, dass man aufgrund des großen Wasserschadens eine vernünftige Ermittlung der Schule erhalten müsse, was in dem Gebäude stattfindet. Zudem solle man überlegen, wie mehr Aktivitäten in dem Gebäude stattfinden können. Die Gemeinde Apen sollte auch prüfen, was ein Abriss koste und die Ergebnisse in einer weiteren Sitzung abstimmen.

Um 18:11 Uhr verlassen Herr Schlachter und Olaf Memering die Sitzung des Bau- und Planungsausschusses.

Der Tagesordnungspunkt wird einstimmig zur weiteren Beratung zurückgestellt.

## **zurückgestellt**

### **8 Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 144 und textliche Änderung der 25. Änderung des Flächennutzungsplans (2017) der Gemeinde Apen - Apen, Verbrauchermarkt - Auslegungsbeschluss Vorlage: VO/351/2024**

FBL Rosendahl gibt an, dass die erste Stufe des Bauleitplanverfahrens durchgeführt wurde und übergibt das Wort an Frau Abel vom Planungsbüro NWP.

Frau Abel erläutert, dass eine frühzeitige Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung stattgefunden habe. Die Entwässerung müsse noch überarbeitet werden. Es solle nicht nur ein Verbrauchermarkt entstehen, sondern auch eine Apotheke. Anhand der Präsentation ist zu erkennen, dass das Gebäude weiter nach hinten gerückt ist. Dadurch müsse der Geltungsbereich größer werden, um den neuen Grundstücksteil abzusichern. Damit erfolge eine Anpassung der Baugrenze. Hier wurde die Fläche geringfügig vergrößert. Dadurch ändere sich das Sondergebiet und die textliche Festsetzung nur minimal. Laut dem Landkreis Ammerland gehöre die Apotheke zu den freien Berufen und wird in den textlichen Festsetzungen mit maximal 1.483 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche angegeben.

FBL Rosendahl erklärt, dass die Planung immer in enger Absprache mit dem Vorhabenträger Bunting erfolge. Es werde daher kaum zu Verzögerungen des Verfahrens kommen.

AM Janßen fragt, ob eine Überdachung mit PV-Anlagen einiger Parkplätze in Aussicht stehe.

Frau Abel erklärt hierzu, dass der Landkreis Ammerland auf die Rechtsgrundlage § 32 a NBauO hingewiesen hat und dies erst in Absprache mit Bunting geklärt werden müsse. Es

gäbe die Möglichkeit eine Öffnungsklausel zu schaffen, um möglicherweise davon abzuweichen.

AM Bruns fragt, wann ein Satzungsbeschluss gefasst werden könne.

Frau Abel erklärt, dass dieses schwer abzuschätzen sei.

AM Janßen erkundigt sich, ob es eine Klarheit gibt, das die Apotheke aus Apen in den Verbrauchermarkt zieht.

BM Huber erklärt, dass die Gemeinde Apen keine Information diesbezüglich erhalten habe, es jedoch wünschenswert sei.

AV Orth erwähnt, dass es sehr sinnvoll wäre, den Standort der Apotheke zu wechseln.

### **einstimmig beschlossen**

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Verwaltungsausschuss beschließt, in Abänderung seines Beschlusses vom 07.03.2023 und 05.12.2023, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 144 zu erweitern sowie die textliche Änderung der 25. Änderung des Flächennutzungsplans (2017) der Gemeinde Apen – Apen, Verbrauchermarkt.

Der Verwaltungsausschuss beschließt weiterhin mit den geänderten Unterlagen der o.g. Bauleitpläne 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. 2 BauGB.

Die übrigen Beschlüsse des Verwaltungsausschusses vom 07.03.2023 und 05.12.2023 bleiben unberührt.

## **9           Bebauungsplan Nr. 146 "Augustfehn, Tannenweg südlich"; Aufstellungsbeschluss Vorlage: VO/353/2024**

FBL Rosendahl erklärt, dass im Frühjahr 2024 eine Bereisung für den Ausschuss Straßen, Brücken und ÖPNV stattgefunden habe und man festgestellt habe, dass dieser Bereich nicht mehr der heutigen Zeit entspreche.

Frau Abel erläutert anhand der Präsentation, dass das Ziel eine Verbesserung der Einmündungssituationen in der Straße Erlenweg und Tannenweg sowie eine Änderung der Erschließung im B-Plan 66 um eine verkehrliche Entlastung im Erlenweg sei. Im Tannenweg erfolge der Ausbau eines Teilstückes der Straße und es käme zu einer Aufhebung des Spielplatzes.

BM Huber regt an, dass in dem jetzigen Zeitpunkt noch nichts umgesetzt werde. Man solle vorab mit den Grundstückseigentümern ein Gespräch führen.

AV Orth gibt an, dass im Ausschuss für Straßen, Brücken und ÖPNV eine Notwendigkeit für den Ausbau der Straße Tannenweg erkannt wurde. Hier solle nun Klarheit geschaffen werden.

### **einstimmig beschlossen**

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Apen beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 146 – Augustfehn, Tannenweg südlich.

Der Geltungsbereich ergibt sich aus der der Niederschrift des Verwaltungsausschusses am 19.11.2024 beigefügten Skizzen.

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

**10 Erlass einer Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplan Nr. 146 "Augustfehn, Tannenweg südlich"**  
**Vorlage: VO/366/2024**

**einstimmig beschlossen**

**Beschlussvorschlag:**

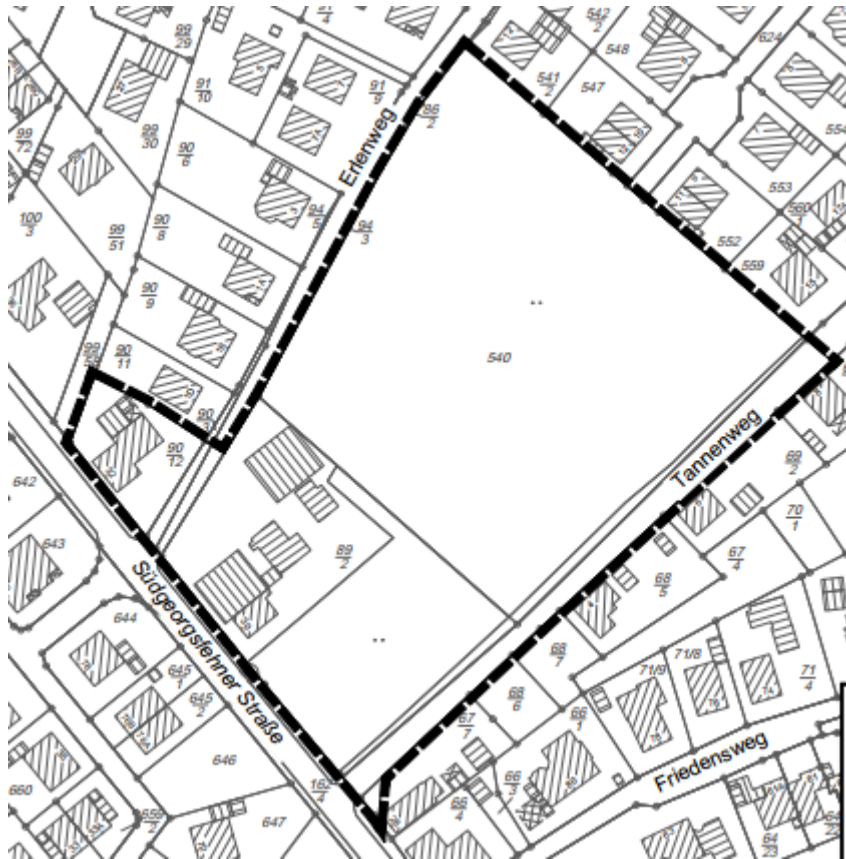
Der Rat der Gemeinde Apen beschließt folgende Veränderungssperre als Satzung gemäß § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in Verbindung mit den §§ 14, 16 und 17 des Baugesetzbuches (BauGB).

„§ 1

Zur Sicherung der Planung in dem Bebauungsplan Nr. 146 wird eine Veränderungssperre beschlossen.

§ 2

Die Veränderungssperre gilt für das in der nachfolgenden Skizze gekennzeichnete Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 146 der Gemeinde Apen – Augustfehn, Tannenweg südlich.



### § 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.“

BM Huber teilt mit, dass die Firma Peter Stock dabei sei, das alte Raiffeisen Gebäude am Aper Hafenbecken auszuräumen und im Dezember 2024 die Tiefbauarbeiten beginnen sollen.

## **12 Einwohnerfragestunde**

Ein Einwohner fragt, wie der aktuelle Stand an der Alten Schule (Am Kanal 157) in Augustfehn II sei.

BM Huber erklärt, dass in Überlegung war das Gebäude abzureißen. Dazu kam es nicht, weil es unter Denkmalschutz stehe. Peter Stock als Grundstückseigentümer möchte, dass mehr Wohnraum entstehe und plant hinter dem Gebäude barrierefreies Wohnen zu schaffen. Dies werde jedoch noch einige Zeit dauern.

## **13 Schließen der öffentlichen Sitzung**

Der AV Orth schließt um 18:43 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Planungsausschusses.

Beglaubigt:

Der Ausschussvorsitzende

Der Bürgermeister

Der Protokollführer

(Dr. Habben)

(Hartmut Orth)

()