



## Protokoll

Öffentliche Sitzung mit anschließendem nichtöffentlichen Teil	
Lfd. Nr.:	<b>PlanA/054/2025</b>
Gremium:	<b>Bau- und Planungsausschuss</b>
Sitzungsort:	<b>im Sitzungssaal des Rathauses</b>
Datum:	<b>04.03.2025</b>
Sitzungsdauer:	<b>17:00 Uhr bis 19:34 Uhr</b>

### 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, von der IGS Augustfehn den Schulleiter Herrn Ringelberg und die Fachbereichsleiterin Frau Schilling sowie Frau Janzen von der NLG.

#### **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 waren keine Zuschauer anwesend.

#### **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 05.11.2024 wird einstimmig genehmigt.

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

Aus der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 05.11.2024 kann wie folgt berichtet werden:

### **TOP 8 - Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 144 und textliche Änderung der 25. Änderung des Flächennutzungsplans (2017) der Gemeinde Apen - Apen, Verbrauchermarkt - Auslegungsbeschluss**

Die an den Geltungsbereich angepassten Planunterlagen und die angepassten Gutachten liegen nun vor. Mit diesen Unterlagen wurde die Auslegung vorbereitet. Dabei ist aufgefallen, dass bei den Beschlüssen für den Bebauungsplan Nr. 144 und der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes nur die textlichen Festsetzungen und nicht der geänderte Geltungsbereich für die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes (2017) beschlossen wurde. Um das Verfahren nicht zu gefährden und zeitlich nicht zu verzögern, ist der geänderte Geltungsbereich für die 25. Änderung des Flächennutzungsplans in einem Umlaufverfahren beschlossen worden. Derzeit finden die Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange noch bis zum 02.04.2025 statt.

---

### **TOP 10 – Erlass einer Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplan Nr. 146 "Augustfehn, Tannenweg südlich"**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Apen hat am 19.11.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 146 – Augustfehn, Tannenweg südlich – beschlossen. Darüber hinaus hat der Rat der Gemeinde Apen am 10.12.2024 für den o.g. Bebauungsplan eine Veränderungssperre als Satzung beschlossen. Mit der Bekanntmachung im Amtsblatt am 20.12.2024 wurde die Veränderungssperre rechtskräftig.

---

Für den Bebauungsplan Nr. 145 der Gemeinde Apen - Godensholt, nördlicher Siedlungsbereich liegen nun alle Gutachten vor. Die Unterlagen befinden sich derzeit noch bis zum 14.03.2025 in der Auslegung. Anschließend werden die eingehenden Stellungnahmen ausgewertet und Abwägungen erstellt, die voraussichtlich in der nächsten Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vorgestellt werden.

## **7 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 123 A der Gemeinde Apen - Hengstforde und Augustfehn I, Wohnbaugebiet -; Abwägungs- und Satzungsbeschluss Vorlage: VO/411/2025**

FBL Rosendahl erklärt, dass für die Erschließung rückwärtiger Grundstücke drei zusätzliche öffentliche Stichstraßen erforderlich sind. Er übergibt das Wort an Frau Janzen von der NLG.

Frau Janzen bedankt sich für die Einladung und stellt anhand ihrer Präsentation die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 123 A Augustfehn I - Hengstforde vor. Die geplanten Stichstraßen liegen am Reetweg, eine Stichstraße an der Fritz-Bölts-Straße.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden in dem Zeitraum vom 18.12.2024 bis 29.01.2025 keine privaten Stellungnahmen abgegeben. Hingegen sind im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange 17 Stellungnahmen eingegangen, davon 12 mit Hinweisen.

Die Niedersächsische Landesforsten geben den Hinweis, dass zwei Gehölzflächen im Nachhinein als Waldflächen beurteilt wurden und bitten um Berücksichtigung dieser Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst weist auf eine Luftbildauswertung hin. Die Auswertung für das gesamte Baugebiet fand bereits im vorherigen Verfahren statt. Die EWE Netz GmbH und die Deutsche Telekom gaben Hinweise zu Leitungsbeständen sowie zu den beachtenden Anschlussbedingungen. Vodafone gab an, dass keine Verlegung von Telekommunikationsanlagen geplant sei. Der Landkreis Ammerland hat keine bauordnungsrechtlichen Bedenken und gibt lediglich den Hinweis, dass weitere Stichstraßen ggf. notwendig seien. Die Untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass die Stichstraßen die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft durchschneidet und der VBN bittet um redaktionelle Anpassung, da die Haltestelle Oberschule Augustfehn entfallen ist. Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat keine Hinweise oder Bedenken, gibt jedoch an, dass sie als Straßenbaulastträger durch die Anbindung des Baugebietes an die Stahlwerkstraße grundsätzlich betroffen sei. Die planungsrechtliche Absicherung liege aber bei der Gemeinde Apen. Das Landesamt für Denkmalpflege regt an, dass der Umgang mit ur- und frühgeschichtlichen Funden im Plangebiet redaktionell anzupassen ist. Der OOWV gibt den Hinweis, dass der Rohrnetzbestand zu berücksichtigen und zu schützen ist, damit die Versorgungssicherheit für Trinkwasser gegeben sei. Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie gibt den Hinweis auf den Erhalt der Bodenfunktion.

AV Orth bedankt sich für die ausführliche Präsentation.

AM Bruns gibt an, dass in der Pflanzenliste für den Bebauungsplan 123 A, Giftpflanzen enthalten sind und bittet daher um Beachtung. Er äußert Bedenken zur verkehrlichen Anbindung des 3. Bauabschnittes, da die Anfahrt alleine von der Burgstraße erfolge und die Gefahr bestehe das Bürger sich an die fußläufige Wegeverbindung im Wohngebiet gewöhnen und den Kraftverkehr unterschätzen. Hier bestehe ein Konfliktpotenzial.

FBL Rosendahl erklärt, dass die verkehrliche Anbindung durch die Erschließung an die Burgstraße entzerrt werde. Die Burgstraße soll in den nächsten Jahren zusammen mit der NLG ausgebaut werden und somit dürften keine Probleme entstehen, wenn die Burgstraße vermehrt befahren werde.

BM Huber erklärt, dass in der heutigen Sitzung nur die drei Teilbereiche beschlossen werden und die verkehrliche Debatte bereits vor Jahren geführt worden sei. Bei der ursprünglichen Planung habe man sich vorher viele Gedanken über die verkehrliche Situation gemacht. Mit dem Ausbau der Burgstraße ist geplant, den Kraftverkehr aus dem Gebiet über die Burgstraße zu führen.

AM Rosenau kann die Anmerkung von AM Bruns aufgrund der ziemlich engen Straße nachvollziehen und hat Bedenken, dass die Burgstraße nach dem Ausbau deutlich breiter ist.

BM Huber erklärt, dass das Baugebiet mit Bürgerbeteiligung geplant wurde.

AM T.Huber bittet darum, das Thema der verkehrlichen Anbindung nicht wiederholt zu diskutieren und stellt die Frage, ob noch weitere private Stichstraßen in den nächsten Bauabschnitten vorhanden seien und angepasst werden müssten. Dieses sollte dann in einem Paket erfolgen.

Frau Janzen erklärt, dass derzeit keine weiteren Änderungen absehbar seien.

AM Gerdes fragt, warum die Straßen nicht mehr als private Straßen vorgesehen sei, sondern als öffentliche Fläche dargestellt werde. Die Gemeinde Apen müsse die Straßen unterhalten und ggf. sanieren.

FBL Rosendahl erläutert, dass es so für den Bauherrn eindeutig sei, wie die Erschließung an eine öffentliche Verkehrsfläche erfolge. Damit gebe es keine Probleme mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten auf privaten Stichstraßen.

## **mehrheitlich beschlossen**

### **Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Gemeinde Apen beschließt die Abwägung für die während der öffentlichen Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 A der Gemeinde Apen – Hengstforde und Augustfehn I, Wohnbaugebiet – vorgebrachten Anregungen sowie für die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Der Abwägungstext ist der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates am 01.04.2025 beigefügt.

Der Rat der Gemeinde Apen beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 A der Gemeinde Apen – Hengstforde und Augustfehn I, Wohnbaugebiet – gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung. Die Begründung wird gebilligt. Der Rat stimmt hierbei der Aufnahme der Abwägungsergebnisse in die Begründung zu.

Die Verwaltung wird beauftragt, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 A der Gemeinde Apen – Hengstforde und Augustfehn I, Wohnbaugebiet – gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

## **8 Schadensanierung eindringendes Sickerwasser in Buchmanufaktur Vorlage: VO/413/2025**

FDL Schlachter, zuständig für den Hochbau in der Gemeinde Apen, schildert die bautechnische Sanierungslösungen für die Buchmanufaktur, die deutliche Verbesserungen erwarten lassen. Es gäbe jedoch keine 100%ige Sicherheit, dass das Gebäude anschließend dicht sei.

AM Huber stellt die Frage, ob noch weitere Kosten hinzukämen.

FDL Schlachter erklärt, dass dies die notwendigen Kosten sind um das Gebäude zu trocknen. Die weiteren aufgeführten Kosten seien der zu erwartende Unterhaltungsbedarf der nächsten 5 Jahre. Ansonsten gehe er derzeit davon aus, dass keine weiteren Kosten dazu kommen werden.

AM Bruns fragt, ob der Estrich und Holzfußboden zu retten sei.

FDL Schlachter erklärt, dass die Bodenplatte abgedichtet werde, der Fußboden somit trocken und keine Wellen mehr schlage.

AV Orth fragt, wie oft das Gebäude genutzt werde und ob ein Gutachten für eine mögliche Luftverschmutzung im Gebäude erstellt wurde.

Herr Ringelberg, Schulleiter der IGS bedankt sich für die Einladung und übernimmt die weitere Ausführung. Er erläutert, dass das Gebäude vor einiger Zeit auch von Vereinen genutzt wurde oder um Praktika zu ermöglichen. Es wurden auch AG's von der Schule in der Buchmanufaktur angeboten. Er gibt an, dass Herr Fricke vom Gebäudedienst regelmäßig Begutachtungen vor Ort vorgenommen habe.

Frau Schilling bedankt sich für die Einladung und erläutert als Fachdienstleiterin für Kunst, wie stark die Buchmanufaktur benötigt werde. In der IGS Augustfehn gäbe es nur einen Kunstraum, der fast die Größe eines normalen Klassenraums habe. Die IGS Augustfehn ist

eine attraktive Schule für Schüler, die nicht nur in der Gemeinde Apen wohnen. Man benötige somit auch den Platz der Buchmanufaktur, um weitere Angebote zu ermöglichen. Wenn es keine Fachräume mehr gäbe, könne es in Zukunft für die Schüler auch keine Kunstkurse geben.

Die Buchmanufaktur ist für individuelles Arbeiten perfekt nutzbar, da dort auch alle Materialien gelagert werden können. Derzeit müssen die Lehrkräfte unter strengen Voraussetzungen in der Buchmanufaktur arbeiten. Es werde 30min vor Unterrichtsbeginn das Gebäude gelüftet und nur mit offenen Fenstern aufgrund der Risiken gearbeitet. Die Buchmanufaktur habe unterschiedliche Räumlichkeiten, die alle benötigt werden, da handwerkliche Arbeiten in Klassenräumen nicht möglich seien. Ein Abbruch werde nicht gesehen. Grund dafür ist der gegebene schulische Bedarf. Alternativ müsste ein Anbau oder Umbau an der IGS erfolgen. Frau Schilling plädiert dafür, die Buchmanufaktur wieder nutzbar zu machen und zu erhalten. FDL Schlachter ergänzt auf die Frage von AV Orth, dass es für eine Luftmessung bisher keine Veranlassung gegeben habe.

AM Huber stellt die Frage, ob nur 34 Unterrichtsstunden aufgrund des Wasserschadens in der Buchmanufaktur unterrichtet werden. Er sehe das Gebäude durchaus als erhaltenswert. Herr Ringelberg erklärt, dass es normalerweise doppelt so viele Unterrichtsstunden für den Kunstunterricht gäbe. Mehr als 34 Stunden könnte ohne Nutzung der Buchmanufaktur jedoch nicht angeboten werden.

AM Janßen gibt an, dass er anfangs skeptisch war, das Gebäude zu erhalten. Nach dem Vortrag habe man gesehen wie häufig die Buchmanufaktur von der Schule genutzt werde bzw. genutzt werden soll und ist auch der Meinung, das Gebäude zu erhalten.

BM Huber erläutert, dass nach der letzten Sitzung eine Kostenzusammenstellung erstellt wurde. Die Schüler der IGS Augustfehn wollen auch handwerkliche Arbeiten ausführen und es biete sich die Buchmanufaktur dafür hervorragend an. Er begrüßt, dass mit Frau Schilling und ihrem Team neues Leben in das Gebäude gebracht wird.

Um 18:08 Uhr übergibt AV Orth den Vorsitz an AM Janßen.

AM Orth bedankt sich für den ausführlichen Vortrag von Frau Schilling und ist der Meinung, dass es notwendig war, um eine Entscheidung für die Buchmanufaktur zu treffen.

Um 18:09 Uhr übernimmt AV Orth wieder den Vorsitz.

RM Delger stellt die Frage, ob tatsächlich nur 34 Stunden in der Buchmanufaktur in einer Woche abgeleistet werden. Er empfinde 34 Unterrichtsstunden, also 6 ½ Stunden am Tag, als sehr wenig.

Frau Schilling erläutert, dass aktuell 4 Unterrichtsstunden in der Woche unter schlechten Bedingungen in der Buchmanufaktur stattfinden, für die anderen Unterrichtsstunden werden die normalen Klassenräume genutzt. Die Unterrichtsstunden für den Kunstunterricht wurden auf 34 Stunden heruntergefahren, da nicht mehr Kapazitäten möglich seien.

RM Berends gibt an, dass der Klassenraum für Kunst ca. 60m<sup>3</sup> groß ist und der Fachraum der Buchmanufaktur nicht viel größer sei.

Frau Schilling erklärt dazu, dass es in der Buchmanufaktur auch noch zwei bis drei Differenzierungsräume gäbe. Die Räumlichkeiten können von zwei Fachkräften genutzt werden.

RM Berends fragt, wie die Sanierungen stattfinden soll.

FDL Schlachter erläutert, dass zuerst der Boden und die Räume von innen abgedichtet werden, damit eine Benutzung wieder möglich sei. In den nächsten Jahren werde wahrscheinlich auch das Dach saniert werden müssen. Für die Heizung sei es schwer abzuschätzen. Die Kostenermittlung sollte regelmäßig kontrolliert werden.

AM Schmidt ist der Meinung, dass Gebäude zu erhalten und stellt die Frage ob eine Kosten-schätzung für einen Pumpensumpf eingeholt wurde.

FDL Schlachter erklärt, dass keine Kostenschätzung eingeholt wurde, weil das Gebäude keinen Keller enthält. Es werde eine Drainage um das Gebäude gelegt und ein Schacht für eine Pumpe, für die Entwässerung, um die Drainage gebaut. Bei dem Schacht würde es umgangssprachlich um den sogenannten Pumpensumpf handeln.

AM Huber ist der Meinung, dass ein Abriss des Gebäudes und ein Anbau an der IGS Augustfehn mehr Kosten aufweisen würde und somit das Gebäude in Stand gesetzt werden sollte.

Herr Ringelberg verabschiedet sich und verlässt die Sitzung des Bau- und Planungsausschusses.

## **einstimmig beschlossen**

### **Beschlussvorschlag:**

Die Verwaltung wird beauftragt, die Trockenlegung der Buchmanufaktur an der IGS Augustfehn durch bauliche Anpassungen gemäß der in der Bau- und Planungsausschusssitzung vom 05.11.2024 vorgestellten Lösungen umzusetzen. Entsprechende Haushaltsmittel sollten hierfür in den Jahren 2026 ff bereitgestellt werden.

## **9 Anfragen und Mitteilungen**

AM Huber möchte den aktuellen Stand der Beleuchtung an der Janosch Grundschule Augustfehn erhalten. Die SPD Fraktion habe einen Antrag zu dem Thema gestellt.

FDL Schlachter erklärt, dass Herr Fricke vom Gebäudedienst die Leuchten begutachtet habe. Es werden zunächst alle alten Lampen mit neuen LED's getauscht und damit die Leistungsfähigkeit erhöht. Im Anschluss werden dann eventuell noch weitere Leuchten ergänzt. AM Cramer fragt, was aktuell auf der Uplengener Straße für Maßnahmen stattfinden.

FBL Rosendahl erklärt, dass die Straßenmeisterei Westerstede im Rahmen der laufenden Unterhaltung im Auftrag des Landkreises Ammerland für die Kreisstraße eine Firma für Baumschnittarbeiten beauftragt habe. Weiterhin kam es zu einem Rohrbruch der Schmutzwasserleitung des OOWV in Höhe der Hausnummer 73. Der Gemeinde Apen seien die verkehrlichen Behinderungen auch schon gemeldet worden.

## **10 Einwohnerfragestunde**

Es wurden keine Fragen gestellt.

## **11 Schließen der öffentlichen Sitzung**

Der AV Orth schließt um 18:33 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Planungsausschusses.