

Gemeinde Apen

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 53, 1. Änderung „Förderverein FFW Apen“

im Verfahren nach § 13a BauGB



Begründung

November 2025

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 5335
26043 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de



Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
1.1	Planungsanlass	1
1.2	Rechtsgrundlagen	1
1.3	Abgrenzung des Änderungsbereiches	1
1.4	Beschreibung des Änderungsbereiches und seiner Umgebung.....	1
2	Kommunale Planungsgrundlagen	2
2.1	Flächennutzungsplan	2
2.2	Bebauungspläne.....	2
3	Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung	2
4	Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	3
5	Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	5
5.1	Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	5
5.2	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	5
6	Inhalte der Planung	6
7	Ergänzende Angaben	6
7.1	Städtebauliche Übersichtsdaten	6
7.2	Daten zum Verfahrensablauf	6

Anmerkung: Zur besseren Lesbarkeit wurde im folgenden Text das generische Maskulinum gewählt, mit den Ausführungen werden jedoch alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

1 Einleitung

1.1 Planungsanlass

Mit der vorliegenden Änderung soll im Mischgebiet MI 1 neben dem Gelände der Feuerwehr der Bau einer Remise für Ausstellungszwecke ermöglicht werden.

1.2 Rechtsgrundlagen

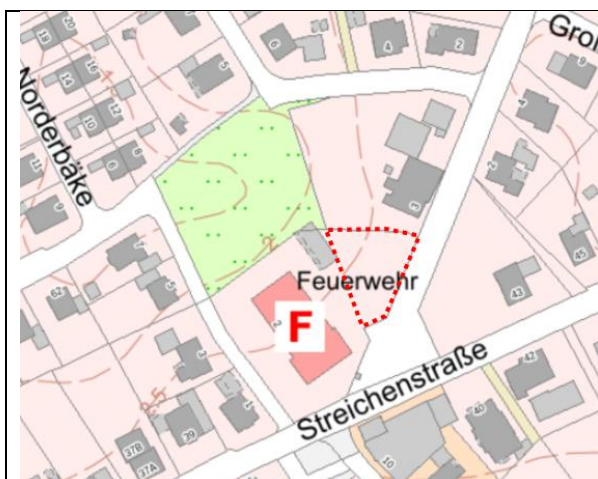
Rechtliche Grundlagen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

1.3 Abgrenzung des Änderungsbereiches

Der Geltungsbereich der vorliegenden Änderung umfasst eine Teilfläche des Flurstück Nr. 70 der Flur 67 in der Gemarkung Apen im Ortsteil Apen, westlich der kleinen Mühlenstraße und nördlich der Streichenstraße. Die genaue Abgrenzung des Änderungsbereiches kann dem Übersichtsplan entnommen werden.

1.4 Beschreibung des Geltungsbereichs der Änderung und seiner Umgebung

Der Geltungsbereich der Änderung liegt an zentraler Stelle im Ortsteil Apen in dem Mischgebiet westlich der Kleinen Mühlenstraße. Der Änderungsbereich stellt sich derzeit als Grünfläche dar. Angrenzend befindet sich die freiwillige Feuerwehr mit Haupt- und Nebengebäude. Nördlich ist ein Wohngrundstück vorhanden. Im Einmündungsbereich der kleinen Mühlenstraße in die Streichenstraße befindet sich ein Parkplatz. Das weitere Umfeld ist überwiegend durch Wohnnutzungen und punktuell durch einzelne gewerbliche Nutzungen geprägt. Nördlich der Feuerwehr ist eine innerörtliche Grünfläche als Freifläche vorhanden.



Ausschnitt aus Nds. Umweltkarten



Ausschnitt aus Luftbild (Google earth)

2 Kommunale Planungsgrundlagen

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Apen stellt für den Änderungsbereich gemischte Bauflächen dar. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.2 Bebauungspläne

Der Geltungsbereich der Änderung gehört zum Bebauungsplanes Nr. 53 aus dem Jahre 1996, der an dieser Stelle ein Mischgebiet MI 1 festsetzt. Die Nutzung ist durch den Ausschluss von Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 5, 6 und 7 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Tankstellen und Gartenbaubetriebe) eingeschränkt. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4 und die Geschossflächenzahl 0,5. Zulässig ist ein Vollgeschoss in eingeschossiger Bauweise. Die überbaubaren Flächen sind mit jeweils 3 m Abstand zu den angrenzenden Flächennutzungen ausgewiesen.

Die angrenzenden Flächen sind als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“, als Verkehrsfläche, als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ und als Mischgebiet festgesetzt.



Auszug aus dem B-Plan 53

3 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung

Die Gemeinde Apen verfolgt mit der vorliegenden Planung die Optimierung der Grundstücksausnutzung auf dem Flurstück nördlich der Streichenstraße, um die Ansiedlung eines Gebäudes zu Ausstellungszwecken zu ermöglichen.

Der Förderverein der Feuerwehr Apen plant den Bau einer Remise, um hier eine Werkstatt einzurichten und historische Stücke des Feuerwehrbetriebs und Fahrzeuge auszustellen. Die Ausstellung soll auch öffentlichen Besuchern zugänglich werden. Ein Teil der Remise ist als Feldküche mit Lager für den Förderverein sowie für die Lagerung und Nutzung der Jugendfeuerwehr vorgesehen. Es besteht jedoch kein Bezug zum Dienst und Einsatzbetrieb der Freiwilligen Feuerwehr.

Das betreffende Flurstück befindet sich im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 53 im Mischgebiet MI 1, wo laut § 1 der textlichen Festsetzungen Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen wurden. Das geplante Bauvorhaben ist daher derzeit nicht zulässig, so dass es einer Änderung des Bebauungsplanes bedarf. Mit der Änderung wird § 1 der textlichen Festsetzungen aufgehoben, so dass die o.g. Nutzungen künftig allgemein zulässig sind.

Die Änderung kann in textlicher Form im Verfahren nach 13 a BauGB erfolgen, da es sich um eine Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt mit 818 m² unter dem zulässige Schwellenwert von 20.000 m² gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Die Planung bereitet oder begründet nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben und zeigt keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Es sind keine kumulativen Effekte zu berücksichtigen, weil keine weiteren Änderungen oder Neuaufstellungen im räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet derzeit durchgeführt werden oder beabsichtigt sind. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind damit gegeben. Der Bebauungsplan kann daher ohne Umweltprüfung im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.

4 Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einstellen zu können, werden gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt. Eine Synopse über die Abwägung der Hinweise und Anregungen aus den eingegangenen Stellungnahmen wird der Begründung beigelegt.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Ergebnisse der Abwägung sind in der nachstehenden Tabelle sowie in den nachfolgenden Unterkapiteln dokumentiert.

Betroffene öffentliche und private Belange durch die Planung

Betroffenheit
§ 1 Abs. 4 BauGB: Belange der Raumordnung, u.a. Ziele der Raumordnung
Nicht betroffen
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB: die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
Nicht betroffen
§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB: die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung
Nicht betroffen
§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB: die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung
Durch diese Änderung mit der Wiederaufnahme der zulässigen Nutzung für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke wird diesem Belang Rechnung getragen.

Betroffenheit
§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB: die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche
Nicht betroffen
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB: die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
Durch diese Änderung mit der Wiederaufnahme der zulässigen Nutzung für kulturelle Zwecke wird diesem Belang Rechnung getragen.
§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB: die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge
Durch diese Änderung mit der Wiederaufnahme der zulässigen Nutzung für kirchliche Zwecke wird diesem Belang Rechnung getragen.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege
Nicht betroffen, da keine Änderung der zulässigen Ausnutzung.
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB: die Belange
a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,
Nicht betroffen
b) der Land- und Forstwirtschaft,
Nicht betroffen
c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
Nicht betroffen
d) des Post- und Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbaus,
Nicht betroffen
e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit,
Nicht betroffen.
f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen
Nicht betroffen.
§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB: die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, auch im Hinblick auf die Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung
Die Erschließung ist durch die kleine Mühlenstraße gesichert. Öffentliche Parkplätze sind südlich vorhanden und durch eine Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gesichert. Das Plangebiet ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. In fußläufiger Entfernung befinden sich mehrere Haltestellen, die von verschiedenen Buslinien bedient werden. Diese Linien gewährleisten insbesondere die Erreichbarkeit im Schülerverkehr. Darüber hinaus bietet die Buslinie 366 eine regelmäßige, stündliche Verbindung zwischen Augustfehn, Apen und Westerstede.
§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB: die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften
Nicht betroffen

Betroffenheit
§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB: die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung
Das Einzelhandelsentwicklungskonzept (Fortschreibung 2023) und das Konzept zur vertraglichen Nachverdichtung von 2021 sind durch diese Änderung nicht betroffen.
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB: die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden
Nicht betroffen
§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB: die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung
Nicht betroffen
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB: die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen
Nicht betroffen
§ 1a Abs. 2 BauGB: Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel
Nicht betroffen
§ 1a Abs. 3 BauGB: Eingriffsregelung
Nicht betroffen, da keine Änderung der zulässigen Ausnutzung und kein Eingriff.
§ 1a Abs. 5 BauGB: Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung
Bei künftigen Baumaßnahmen ist § 32a NBauO (Niedersächsische Bauordnung) zur Pflicht von Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auf Dächern zu beachten.

5 Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Gemeinde Apen führt im Zuge der Änderung dieses Bebauungsplanes Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB durch, mit denen den Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit gegeben wird, Anregungen und Hinweise zu den Planinhalten vorzutragen. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden diese öffentlichen und privaten Belange in die Abwägung eingestellt sowie gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

5.1 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind keine privaten Stellungnahmen eingegangen.

5.2 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind 13 Stellungnahmen eingegangen. Davon 9 ohne Anmerkungen und Bedenken, darunter auch der Landkreis Ammerland.

Allgemeine Hinweise die im Rahmen der Bauausführung zu berücksichtigen sind, sind vom LBEG und von der EWE Netz GmbH eingegangen.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst hat den Hinweis vorgebracht, dass der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel besteht. Die Gemeinde Apen sieht an dieser Stelle von einer Luftbildauswertung ab, da das Plangebiet sich in zentraler Ortslage befindet und bereits weitestgehend bebaut ist. Die vorliegende Planung dient lediglich der Zulassung einer weiteren Nutzungsart.

Der Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen GmbH (VBN) regt an Aussagen zur Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr zu ergänzen. Die Begründung wurde dahingehend ergänzt.

6 Inhalte der Planung

Mit der vorliegenden Änderung wird im Geltungsbereich der 1. Änderung die textliche Festsetzung § 1 aufgehoben. Damit sind Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig und die geplante Nutzung kann aus dem Bebauungsplan entwickelt werden. Mit der Aufhebung der Festsetzung § 1 wird auch die Einschränkung für Tankstellen und Gartenbaubetriebe aufgehoben. Aufgrund der geringen Plangebietsgröße wird eine Steuerung dieser Anlagen nicht für erforderlich gehalten, sodass der § 1 für den Geltungsbereich dieser Änderung aus Gründen der Vereinfachung komplett aufgehoben wird. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 53 bleiben weiterhin gültig.

7 Ergänzende Angaben

7.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Der Änderungsbereich weist insgesamt eine Größe von 818 m² auf.

Mischgebiet MI 1	818 m ²
------------------	--------------------

7.2 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Beschluss über den Entwurf und die Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung über die Beteiligung der Öffentlichkeit

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss durch den Rat

Die Begründung ist der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Förderverein FFW Apen“ beigelegt.

Apen, den

Der Bürgermeister