



Protokoll

Öffentliche Sitzung mit anschließendem nichtöffentlichen Teil	
Lfd. Nr.:	PlanA/058/2025
Gremium:	Bau- und Planungsausschuss
Sitzungsort:	Gemeinschaftsräume "Apener Bank", Hauptstraße 215, Apen
Datum:	16.09.2025
Sitzungsdauer:	17:00 Uhr bis 18:29 Uhr

Öffentlicher Teil

1 Eröffnung der Sitzung

Der Ausschussvorsitzende (im Folgenden AV genannt) Harmut 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, die anwesenden Einwohner, Frau Abel von dem Planungsbüro NWP sowie Herrn Rausch und Herrn Fittje vom Planungsbüro Thalen Consult.

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 wurden 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 17.06.2025 wird einstimmig genehmigt.

6 Bericht der Verwaltung über wichtige Angelegenheiten

Aus der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 17.06.2024 kann wie folgt berichtet werden:

TOP 9 - Änderung des Flächennutzungsplans Nr. 25 der Gemeinde Apen - Apen, Verbrauchermarkt; Abwägungs- und Feststellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Apen hat am 01.07.2025 den Abwägungs- und Feststellungsbeschluss für die 25. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Apen – Apen, Verbrauchermarkt – gefasst. Die Änderung des Flächennutzungsplans wurde dem Landkreis Ammerland zur Genehmigung vorgelegt. Diese erfolgte am 25.07.2025. Sie wurde am 05.08.2025 im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde Apen bekannt gemacht und hat somit Rechtskraft erlangt.

TOP 10 - Bebauungsplan Nr. 144 der Gemeinde Apen - Apen, Verbrauchermarkt; Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Apen hat für den Bebauungsplan Nr. 144 der Gemeinde Apen - Apen, Verbrauchermarkt - am 01.07.2025 den Abwägungs- und Satzungsbeschluss gefasst. Auch er wurde am 05.08.2025 im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde Apen bekannt gemacht und hat somit Rechtskraft erlangt.

Zum Bebauungsplan Nr. 141 der Gemeinde Apen – Augustfehn II, nordwestlich Uplengener Straße - werden die beauftragten Fachgutachten für die Entwässerung, den Schall, die verkehrliche Erschließung und den Umweltbericht derzeit erarbeitet. Zudem wurde die Luftbildauswertung zu möglichen vorhandenen Kampfmitteln in Auftrag gegeben.

Für den Bebauungsplan Nr. 53, 1. Änderung – Förderverein FFW Apen sind die Unterlagen für die Auslegung in der Vorbereitung.

Für den Bebauungsplan Nr. 142 der Gemeinde Apen – Familienquartier Hengstforder Eichen – wurden zwischenzeitlich Fachgutachten beauftragt. Derzeit finden Kartierungen von Fledermäusen statt. Die faunistische Untersuchung erfolgt in ca. 15 bis 20 Terminen. Es sieht jedoch so aus, dass die Fledermäuse sich nur innerhalb des kleinen Waldstücks aufhalten, so dass es vermutlich keine Probleme geben wird. Weiterhin stehen die Investoren mit den Grundstückseigentümern in einem guten Austausch.

Am 20.08.2025 fand für die mögliche Aufstellung einer Außenbereichssatzung für einen Teilbereich des Ginsterwegs in Bokelermoor eine Eigentümersammlung im Sitzungssaal der Gemeinde Apen statt. Es wurden durch das Planungsbüro NWP eine mögliche Satzung vorgestellt und die Meinung der Eigentümer eingeholt. Zunächst soll nun eine genaue Kostenermittlung erfolgen. In einem weiteren Termin könne dann darüber entschieden werden, ob der Wunsch zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung besteht.

Am 10.09.2025 fand für die mögliche Aufstellung einer Außenbereichssatzung für einen Teilbereich der Uplengener Straße in Augustfehn II eine Eigentümerversammlung im Sitzungssaal der Gemeinde Apen statt. Frau Abel vom Planungsbüro NWP stellte die mögliche Planung vor. Vorrangig soll nun eine Kostenermittlung erfolgen, so dass in einem weiteren Termin darüber beraten werden kann.

**7 30. Änderung des Flächennutzungsplans (2017) und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 147 der Gemeinde Apen - Erweiterung Campingplatz Nordloh -; Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss
Vorlage: VO/487/2025**

FBL Rosendahl begrüßt alle anwesenden Anwohner und erklärt, dass der Campingplatz Nordloh eine wichtige touristische Einrichtung für die Gemeinde Apen sei. Somit sollte die Gemeinde Apen die Weiterentwicklung positiv begleiten.

Frau Abel von dem Planungsbüro NWP begrüßt alle anwesenden Ausschussmitglieder und Anwohner. Sie erläutert anhand ihrer Präsentation, dass zwei Bereiche zu beplanen seien und es daher in zwei Verfahren ablaufen müsse. Das neu geplante Gebiet fällt nicht in den vorhandenen Bebauungsplan Nr. 85 der Gemeinde Apen und somit sollte ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden. Das Sondergebiet erhält neue textliche Festsetzungen wie die Zulässigkeit einer Grundfläche von bis zu 40m² je Mobilheim, Erschließungsstraßen und Wege oder Stellplätze. Es dient nur zu Zwecken der Erholung in Mobilheimen. Dazu werde auf den Erhalt der Bäume, Gewässer und Sträucher geachtet. Nach Festlegung der textlichen Festsetzungen könne man anschließend in das Verfahren gehen. Es würde ein zweistufiges Verfahren mit frühzeitiger Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgen.

einstimmig beschlossen

Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Apen beschließt die 30. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Apen – Erweiterung Campingplatz Nordloh – sowie die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 147 der Gemeinde Apen – Erweiterung Campingplatz Nordloh – mit einem Sondergebiet.

Das Plangebiet ergibt sich aus den der Niederschrift des Verwaltungsausschusses am 23.09.2025 beigefügten Skizzen.

Den Begründungen 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 weiterhin für die o.g. Bauleitpläne 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.

8 **1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 102 der Gemeinde Apen - Campingplatz - im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB; Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss**
Vorlage: VO/486/2025

Frau Abel erklärt, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102 der Gemeinde Apen im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden könne. Südlich des Schanzenweges sei eine freie Fläche, die für einen sogenannten Wohnmobilhafen genutzt werden solle. Der Platz soll für eine temporäre Nutzung entstehen, die Wohnmobile können sich bis zu 3 Tagen dort aufstellen. Die Festsetzungen im Sondergebiet 3 müssen somit angepasst werden, da bislang nur das Aufstellen von Fahrzeugen zur Versorgung des Stellplatzgebiets zulässig ist. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

AM Bruns gibt an, dass er die Errichtung eines Wohnmobilhafens begrüßt. Man habe einen zentralen Platz für Wohnmobilsten zur Entsorgung und es entstehe ein zusätzlicher Tourismus in der Gemeinde Apen.

Frau Abel verlässt um 17:20 Uhr die Sitzung des Bau- und Planungsausschusses.

einstimmig beschlossen

Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Apen beschließt die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 102 der Gemeinde Apen – Campingplatz – im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB.

Das Plangebiet ergibt sich aus dem der Niederschrift des Verwaltungsausschusses am 23.09.2025 beigefügten Kartenausschnitt.

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

Des Weiteren beschließt der Verwaltungsausschuss für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 102 der Gemeinde Apen – Campingplatz – die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB.

9 **Starkregenereignisse aus dem Jahr 2024 und die Folgen im Quartier nördlich des Tellberges in Augustfehn**
Vorlage: VO/484/2025

FBL Rosendahl erklärt, dass der Bereich nördlich des Tellbergs bei dem Starkregenereignis im Jahr 2024 der am stärksten betroffene Bereich in der Gemeinde Apen gewesen sei. Die Gemeinde Apen stehe im direkten Kontakt zu den betroffenen Bürgern und sei jetzt froh, Lösungsansätze für dieses Quartier zu haben.

Herr Fittje vom Planungsbüro Thalen Consult aus Zetel erläutert alle Informationen anhand seiner Präsentation. Am 13. August 2024 haben man gesehen, dass großer Handlungsbedarf bei der Ortsentwässerung bestehe. Anhand der Bilder sehe man vier extreme Bereiche im Quartier nördlich des Tellberges. Darunter fällt der Bereich Mühlenstraße / Bahnhofstraße, die Eckgrundstücke an der Buchenallee, die Lessingstraße / Von-Kleist-Straße und die

Herderstraße. In allen Bereichen stand das Regenwasser während des Ereignisses kniehoch und höher.

Das Planungsbüro Thalen wurde von der Gemeinde Apen beauftragt, das Quartier nördlich des Tellberges zu untersuchen und Verbesserungsvorschläge zu erarbeiten.

Die Gräben der Ammerländer Wasseracht wurden ebenso untersucht. Es wurde festgestellt, dass diese in einem guten Zustand seien. Der erste Schritt war hier, den Bestand der Leitungen zu untersuchen. Es wurde ein Vermesser beauftragt, alle Leitungen und Schächte aufzunehmen. Der zweite Schritt war die Kamerabefahrung, um zu kontrollieren wie stark die Leitungen beschädigt oder versandet sind. Im dritten Schritt habe man Lösungsvorschläge erarbeitet.

Es wurde in der Lessingstraße eine 50 – 70 Jahre alte DN200 Leitung gefunden. In der Buchenallee gäbe es zwei Leitungen, die nördliche sei eine DN800 Leitung, hinzukommt eine DN300 Betonleitung die Richtung Lessingstraße/Herderstraße abknickt. Entlang der Herderstraße läuft eine DN300 Leitung. Hier stellte sich heraus, dass dort früher ein Graben verlief. Die Kamerabefahrung sei ein sehr wichtiger Bestandteil für den Zustandsbericht, um alle Abzweigungen für die Umplanung zu berücksichtigen.

Im 1. Bereich der Kamerabefahrung Buchenallee / Mühlenstraße liege eine alte Betonleitung. Hier kam es durch die Kurvenlage zu Verschiebungen der Leitung. Vorab wurden alle Leitungen gespült und dennoch sehe man, wie viel Sand sich ablagere. Der Wasserspiegel in diesem Rohr sei grundsätzlich schon zu hoch.

Im Bereich Buchenallee habe eine Erle mit den Wurzeln das Rohr an zwei Stellen stark beschädigt. Dadurch komme es zu einer Querschnittsreduzierung von 40 %.

Entlang der Lessingstraße wurden an die vorhandene Leitung verschiedene Schächte von privaten Grundstücken angeschlossen.

Herr Rausch ergänzt, dass die DN 200 Leitung zu klein für dieses Gebiet sei. Alle Leitungen wurden vor der Kamerabefahrung gespült, um einen vernünftigen Überblick zu erhalten.

Dennoch sieht man viele Sandablagerungen nach kürzester Zeit, sowie Abbrüche und Hohlräume der Rohre.

In der Herderstraße sei eine noch nicht nachvollziehbare Leitung verlegt. Diese werde noch ermittelt.

Herr Fittje schlägt als Lösungsansatz für die Buchenallee vor, die DN300 Leitung zu verlängern und dazu sei geplant, die Leitungen nochmal vor dem Grundstück Buchenallee 1 zu befahren.

AM Bruns fragt, in welche Richtung die Entwässerung von der Ecke Buchenallee / Mühlenstraße laufe.

Herr Fittje gibt an, dass die Entwässerung südlich Richtung Buchenallee laufe.

FBL Rosendahl ergänzt, dass die Entfernung der Erle in der Buchenallee bereits beauftragt wurde. Die Gemeinde Apen habe dies als Sofortmaßnahme gesehen.

Herr Fittje erklärt, dass in der Lessingstraße die DN200 Leitung in Richtung Herderstraße, 25cm tiefer wie die DN800 Leitung liege. Der Lösungsansatz hier sei eine Verbindung im Verlauf zur Buchenallee zu schaffen. Firma van Rüschen wurde bereits beauftragt und habe mit den Arbeiten begonnen.

AV Orth fragt, ob die DN800 Leitung das Wasser aus der DN300 Leitung bei Starkregen rausziehen würde.

Herr Fittje gibt an, dass die DN800 Leitung nicht das gesamte Wasser ziehen könne, jedoch die andere Leitung stark unterstützen würde.

In der Herderstraße gäbe es die Möglichkeit einen Bypass einzubauen. Dieses würde zu einer großen Entlastung des gesamten Gebietes führen. Dafür müssten die Leitungen über Privatgrundstücke gelegt werden. Laut Herrn Fittje haben die Einwohner keine Bedenken.

FBL Rosendahl erläutert, dass viele Sofortmaßnahmen getroffen wurden. Es erfolgten Spülungen versandeter Leitungen, Freilegungen von überbauten Schächten usw.

Als Sanierungsvorschlag für die Herderstraße sei vorgesehen, eine Verbindung mit der DN600 Leitung zum Verbandsgewässer herzustellen.

AV Orth bedankt sich für die ausführliche Erarbeitung und die Lösungsvorschläge bei dem Planungsbüro Thalen Consult.

AM Huber bedankt sich ebenso für die detaillierten Informationen. Somit habe man durch die Kamerabefahrung einen Einblick bekommen, wie es innerhalb der Leitungen aussieht. Die Politik beschäftige das Thema schon lange und man sei froh einen Lösungsvorschlag zu haben, um jetzt weiter verfahren zu können. Auch die Bevölkerung müsse sehen, dass ausführlich an dem Thema gearbeitet werde.

AM Bruns fragt, ob das Ende der Herderstraße der tiefste Punkt in dem Quartier nördlich des Tellberges sei und ob es sinnvoll sei, einen Spülplan für solche Gebiete aufzustellen.

Herr Fittje erklärt, dass es nicht der tiefste Punkt im Quartier sei. Richtung Lessingstraße kommt es zu einem Höhenunterschied von ca. 60cm. Somit stand das Wasser am Ende der Herderstraße sehr hoch. Er sehe einen Spülplan als positiv an, um einen genauen Überblick der Leitungen zu haben und keine größeren Sandablagerungen mehr zu erhalten.

FBL Rosendahl ergänzt, dass im Herbst 2025 eine Anliegerversammlung für alle Anlieger aus dem Quartier nördlich des Tellberges stattfinden solle. Bis dahin gebe es auch Videomaterial von der fehlenden Leitung in der Mühlenstraße.

Der nachfolgende Beschluss:

Der Verwaltungsausschluss begrüßt die in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 16.09.2025 vorgestellten Sanierungsvorschläge für das Quartier nördlich Tellberg. Die notwendigen finanziellen Mittel i.H.v. insgesamt ca. 343.800,00 Euro sollen im Rahmen der Haushaltsberatungen berücksichtigt werden.

wurde wie folgt geändert:

Der Verwaltungsausschluss begrüßt die in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 16.09.2025 vorgestellten Sanierungsvorschläge für das Quartier nördlich Tellberg. Die notwendigen finanziellen Mittel i.H.v. noch final zu ermittelnden Kosten sollen im Rahmen der Haushaltsberatungen berücksichtigt werden.

einstimmig beschlossen

Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschluss begrüßt die in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 16.09.2025 vorgestellten Sanierungsvorschläge für das Quartier nördlich Tellberg. Die notwendigen finanziellen Mittel i.H.v. noch final zu ermittelnden Kosten sollen im Rahmen der Haushaltsberatungen berücksichtigt werden.

10 Anfragen und Mitteilungen

BM Huber ergänzt zum Thema Starkregenereignis, dass bedacht werden müsse, dass das Gebiet nördlich Tellberges zu dem am stärksten betroffenen Gebiet gehöre und ein Volumen von ca. 350.000 € auf die Politik zukommen werde. Es wurden Lösungsvorschläge gefunden, jedoch verbleiben in vielen Bereichen die alten Leitungen. Das Thema Starkregen werde ein immer wiederkehrendes Thema sein. Die Gemeinde Apen habe schon viel und gute Arbeit geleistet.

AM Gerdes fragt, ob bereits eine Begehung der Bushaltestelle Viehmarktplatz stattgefunden habe.

FBL Rosendahl gibt an, dass eine Bereisung aller Bushaltestellen in der Gemeinde Apen stattgefunden habe. Derzeit findet noch eine Klärung mit dem Landkreis Ammerland statt.

11 Einwohnerfragestunde

Ein Anwohner fragt, ob die Gräben von der Ammerländer Wasseracht im Bereich Buchenallee ebenso gereinigt und freigeschnitten werden.

AV Orth gibt an, die Gemeinde Apen stehe regelmäßig im Austausch mit der Ammerländer Wasseracht, die ihre Gräben regelmäßig reinigen würden.

Herr Rausch und Herr Fittje verlassen um 18:15 Uhr die Sitzung des Bau und Planungsausschusses.

12 Schließen der öffentlichen Sitzung

AV Orth schließt um 18:12 Uhr die Sitzung des Bau- und Planungsausschusses.