



GEMEINDE APEN

natürlich lebenswert

12.03.2026

Protokoll

Öffentliche Sitzung mit anschließendem nichtöffentlichen Teil	
Lfd. Nr.:	PlanA/061/2026
Gremium:	Bau- und Planungsausschuss
Sitzungsort:	im Sitzungssaal des Aper Rathauses
Datum:	17.02.2026
Sitzungsdauer:	17:00 Uhr bis 18:28 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, die anwesenden Einwohner und Frau Abel von der NWP Planungsgesellschaft mbH.

2 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit

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

AM Albrecht wird von Ratsmitglied (im Folgenden RM genannt) Meier vertreten und AM Gerdes wird von RM Janssen vertreten.

RM Meier verspätet sich und nimmt ab 17:10 Uhr an der Sitzung teil.

3 Einwohnerfragestunde

Ein Anwohner stellt Fragen zum Bebauungsplan 123 C – Hengstforde, Westlich der Burgstraße. Er möchte wissen, wie sich die Gemeinde Apen die Entwässerung der hinteren Grundstücke vorstelle. Das Oberflächenwasser liefe nicht ab und die Gärten stehen unter Wasser.

FBL Rosendahl erklärt, dass Anwohner bereits in der Vergangenheit an die Gemeinde Apen herangetreten seien, um das Thema Oberflächenentwässerung anzusprechen. Geplant sei, mit dem Ausbau der Burgstraße auch die Entwässerung zu regulieren. Die Gemeinde Apen



werde dort einen Regenwasserkanal in die Straße legen lassen müssen, um eine geregelte Entwässerung zu ermöglichen.

Weiterhin fragt der Anwohner, warum die Grundflächenzahl in dem Bereich auf 0,3 verringert wurde.

FBL Rosendahl gibt an, dass aufgrund des Dichtekonzeptes die Grundflächenzahl bewusst reduziert wurde. Es soll eine zweite Baureihe auf den Grundstücken entstehen können.

Ebenso fragt er, wieso der Schutzstreifen 5 Meter breit sei und nicht mehr auf die hintere Baugrenze geachtet werde.

FBL Rosendahl erklärt, dass dieses aus dem Ursprungsplan übernommen wurde und damit ein Abstand zu den älteren Baugrundstücken gehalten werden solle. Mit einem Nebengebäude ist dennoch eine Bebauung bis an die Grenze möglich.

4 Feststellung der Tagesordnung

Die Tagesordnung wird in der vorliegenden Form für festgestellt erklärt.

5 Genehmigung der Niederschrift der vorangegangenen Sitzung

Die Niederschriften über die Sitzungen des Bau- und Planungsausschusses vom 16.09.2025 und vom 17.11.2025 wurden einstimmig genehmigt.

6 Bericht der Verwaltung über wichtige Angelegenheiten

Aus der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 17.11.2025 kann wie folgt berichtet werden:

TOP 7 – Bebauungsplan Nr. 53, 1. Änderung -Förderverein FFW Apen; Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 53, 1. Änderung ist am 10.12.2025 im Amtsblatt Nr. 49 bekanntgemacht worden und ist somit rechtskräftig. Die Baugenehmigung wurde Anfang Februar erteilt und dem Bau des Unterstandes für die historischen Geräte steht demnach baurechtlich nichts mehr im Wege.

Für den Bebauungsplan Nr. 102, 1. Änderung - Nordloh und den Bebauungsplan Nr. 147 – Erweiterung Campingplatz Nordloh fehlen noch Unterlagen von den „Grünplanern“ für den Umweltbericht. Sobald diese vorliegen, kann die Öffentlichkeitsbeteiligung und die frühzeitige Trägerbeteiligung erfolgen.

Für den Bebauungsplan Nr. 145 – Godensholt, nördlicher Siedlungsbereich ist die Entwässerung noch zu klären. Der Landkreis und auch die Ammerländer Wasseracht haben erhebliche Bedenken angemeldet. Hier wurde bereits ein Besprechungstermin festgelegt.

7 Besprechung der vorangegangenen Bereisung

Der Sitzung vorangegangen ist eine Bereisung des Ausschusses. AV Orth fasst die Bereisung wie folgt zusammen:

Besichtigt wurde die Alte Schule in Augustfehn II (Am Kanal 157) von Peter Stock. Herr Stock stellte sein Bauvorhaben vor und konnte berichten, dass vier Wohnungen entstehen werden. Im rechten Gebäudeteil werden zwei Wohnungen von ca. 110 m² entstehen und im linken Gebäudeteil zwei weitere Wohnungen von ca. 85 m². Um dem Denkmalschutz gerecht zu werden, muss u.a. der historische Dachstuhl und die Außenfassade erhalten bleiben. Da das Bauprojekt auch eine KfW-Förderung erhalten habe, ist auch der energetische Aspekt zu beachten. Somit baue er ein „Haus im Haus“. Dazu werden die Innenwände neu aufgestellt und anschließend wird das Dämmmaterial in die Hohlschicht eingeblasen. Die Außenfassade werde neu verfugt. Die Ausschussmitglieder seien erfreut und sehen die Sanierung der Alten Schule als sehr positiv an.

Anschließend wurde der neue Betriebshof in Hengstforde besichtigt. Herr Schlachter stellte den aktuellen Stand des Neubaus vor. Es sei geplant, dass dieser im Juni/Juli 2026 fertiggestellt werde. Aktuell wurde mit den Estricharbeiten begonnen, Fenster, Rinnen und Fallrohre seien bereits verbaut. Aktuell liege man mit den Kosten noch im Rahmen. Der Abriss des alten Bauhofs soll noch in diesem Jahr erfolgen und anschließend werden die Erdarbeiten für den Neubau des RC-Hofes beginnen.

AM Huber gibt an, er sei über die Sanierung der Alten Schule ebenso erfreut und sehe es sehr positiv. Hierdurch werde der Bereich stark aufgewertet. Der Neubau des Betriebshofes sehe er ebenso als positiv an. Es sei ein hochklassischer Zweckbau und ein zwingend notwendiges Funktionsgebäude für die Gemeinde Apen.

BM Huber ergänzt, für die Sanierung der Alten Schule habe die Firma Peter Stock einen Zuschuss von 300.000 € über die Dorfentwicklung erhalten. Die Gemeinde Apen habe mit Tomke Lange und EGR Henning Juergens den Förderantrag begleitet und zum Gelingen beigetragen. Es wurde angestrebt den Förderzeitraum der Dorferneuerung beim Land zu verlängern.

8 Bebauungsplan Nr. 123 C der Gemeinde Apen - Westlich der Burgstraße - Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Vorlage: VO/544/2026

FBL Rosendahl erklärt, dass die Bebauungspläne Nr. 123 A und 123 B der Gemeinde Apen am 06.03.2020 in Kraft getreten seien. Im Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr.123 C wurde teilweise darauf verzichtet, Einzel- oder Doppelhäuser festzusetzen. Um großflächige Bauten zu verhindern, sollte der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren angepasst werden. Der Verwaltungsausschuss habe am 26.01.2021 die Aufstellung und Auslegung beschlossen. Die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand im Zeitraum vom 06.11.2025 bis 08.12.2025 statt. Private Einwendungen wurden nicht vorgebracht.

Frau Abel bedankt sich für die Einladung und stellt anhand ihrer Präsentation den Bebauungsplan Nr. 123 C der Gemeinde Apen – Hengstforde, Westlich der Burgstraße – vor. In den Festsetzungen des Bebauungsplans wurde nun die max. Anzahl der Wohnungen festgelegt. Anlass sei hier das Dichtekonzept, welches beachtet werden solle. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) wurde die Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,3 reduziert und die Versiegelung von 25 v.H. auf 50 v.H. erhöht. In den Wohngebäuden des WA und auch des Mischgebiet (MI) sind max. zwei Wohnungen pro Gebäude zulässig, d.h. bei Einzelgebäuden sind 2 Wohneinheiten und bei Doppelhäusern sind 4 Wohneinheiten möglich. Weiterhin sind je 150 m² Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig. Die Firsthöhe wird von 11,50 m auf 9 m und die Traufhöhe auf 4,50 m reduziert. Für abgerückte Staffelgeschosse ist eine Traufhöhe von 6,5 m zulässig. Die Gebäudelänge in dem WA ist auf 18 m je Einzelhaus und 10 m je Doppelhaushälfte festgesetzt. Für das MI gilt eine Gebäudelänge von 20 m.

Während der Auslegung sind keine privaten Einwendungen eingebracht worden. Hinweise vom Landkreis Ammerland, der Deutschen Bahn, der Ammerländer Wasseracht und des

OOWV wurden beachtet. In den Begründungen werde noch korrigiert, dass eine Neuversiegelung stattfinden werde. Der Bebauungsplan Nr. 123 C liegt in einem Hochwasserrisikogebiet, hierfür werde während des Ausbaus der Burgstraße ein neuer Regenwasserkanal verlegt. AM Rosenau gibt an, er habe einen privaten Schacht in dem Bereich wo die Oberflächenentwässerung nicht ablaufe. Nach dem Neubau der zwei großen Mehrfamilienhäuser habe sich die Situation vor Ort verschlimmert.

AM Bruns ist der Meinung, dass die Grundflächenzahl nicht auf 0,3 reduziert werden solle, um auch eine Bebauung im hinteren Bereich zu ermöglichen. Die Grundstücke an der Burgstraße fallen nach hinten ab, hier wäre die Herstellung von Gräben eine gute Idee.

Frau Abel erklärt, dass die Grundstücke groß genug seien um eine zweite Baureihe herzustellen, die Grundflächenzahl von 0,3 wurde vom anschließenden Bebauungsplan übernommen. Im Bebauungsplan Nr. 123 B seien offene Gräben eingeplant, hier habe die Ammerländer Wasseracht keine Bedenken geäußert.

AV Orth ergänzt, es gebe von gemeindlicher Seite aktuell keine Möglichkeit im hinteren Bereich der Burgstraße zwischen den Grundstücksflächen Gräben zu errichten. Ggfs. sollten die Anlieger hier gemeinschaftlich tätig werden.

mehrheitlich beschlossen

Der Rat der Gemeinde Apen beschließt die Abwägung für die während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 123 C der Gemeinde Apen – Hengstforde, Westlich der Burgstraße – 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 17.03.2026 beigefügt.

Der Rat der Gemeinde Apen beschließt den Bebauungsplan Nr. 123 C der Gemeinde Apen – Hengstforde, Westlich der Burgstraße – 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, den Bebauungsplan Nr. 123 C der Gemeinde Apen – Hengstforde, Westlich der Burgstraße – gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

9 Anfragen und Mitteilungen

BM Huber informiert, dass die Gemeinde Apen am 13.02.2026 Besuch von der Landesstraßenbehörde gehabt habe. Diese teilte mit, dass im Jahr 2026 die Saterlandstraße (L 827) von Augustfehn bis nach Nordloh saniert werde. Weiterhin sei die Sanierung für das Reststück der Hauptstraße (L 821 – Ortsdurchfahrt) in Apen von der Einmündung „Streichenstraße“ bis zur Einmündung „Reihdamm“, sowie die Sanierung der Hauptstraße (L 821) in Augustfehn von der Einmündung „Stahlwerkstraße“ bis nach Vreschen-Bokel Höhe „Mudamm“ geplant. In 2027 werde voraussichtlich auch die Sanierung der L 829 Bucksande-Nordloher Dorfstraße von der Kreisgrenze bis zur Saterlandstraße erfolgen. Die Gemeinde Apen kann sich glücklich schätzen, dass das Land so viel Geld in die Gemeinde Apen investiert.

AM Huber kann berichten, dass durch den starken Frost an der Ecke „Friedensweg“ bis „Tannenweg“ einige Schlaglöcher entstanden seien. Diese sollten bitte bei Gelegenheit repariert werden.

AM Bruns fragt, ob bei der Sanierung der Saterlandstraße eine Deicherhöhung eingeplant sei, da auch der Deichweg erhöht werde.

BM Huber gibt an, er habe hierzu keine Information. Die Gemeinde Apen sei froh, dass nun endlich eine Sanierung der Gemeindestraße Deichweg geplant sei.

Frau Abel verlässt um 18:01 Uhr die Sitzung des Bau- und Planungsausschusses.

10 Einwohnerfragestunde

Ein Anwohner aus der Burgstraße hat große Sorge wegen des Oberflächenwassers, da sein Grundstück nach hinten abfalle und im Garten regelmäßig Wasser stehen würde.

BM Huber gibt an, die Problematik sei bei der Gemeinde Apen bekannt. Mit zunehmender Verdichtung durch Neubauten erhöhe sich das Problem. Dennoch werde die Gemeinde Apen beim Ausbau der Burgstraße auf eine funktionierende Entwässerung achten.

Ein weiterer Anwohner fragt, zu welchem Zeitpunkt auf den Grundstücken gebaut werden darf.

FBL Rosendahl erklärt, dass das Baurecht bereits jetzt bestehe.

11 Schließen der öffentlichen Sitzung

AV Orth schließt um 17:59 Uhr die Sitzung des Bau- und Planungsausschusses.