



## Protokoll

Öffentliche Sitzung mit anschließendem nichtöffentlichen Teil	
Lfd. Nr.:	<b>PlanA/011/2017</b>
Gremium:	<b>Bau- und Planungsausschuss</b>
Sitzungsort:	<b>Sitzungssaal des Rathauses in Apen</b>
Datum:	<b>20.03.2017</b>
Sitzungsdauer:	<b>17:00 Uhr bis 20:25 Uhr</b>

### Öffentlicher Teil

#### **1 Eröffnung der Sitzung**

Ausschussvorsitzender Reil eröffnet um 17.00 Uhr die Sitzung des Bau- und Planungsausschusses und begrüßt die Anwesenden.

#### **2 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit**

AV Reil stellt die ordnungsgemäße Ladung zur Sitzung des Bau- und Planungsausschusses und die Anwesenheit der Ausschussmitglieder fest. AM Janssen wird durch AM Schmidt und AM Harms durch AM Weerts vertreten, AM Wilken kann an der Sitzung erst verspätet teilnehmen.



### **3 Einwohnerfragestunde**

Eine Bürgerin teilt mit, dass die Einwohnerzahlen in Tange seit 2012 konstant geblieben sind. Junge Familien ziehen in leerstehende ältere Häuser und füllen sie dadurch wieder mit Leben. Eine Erweiterung der Siedlung Altona ist nicht zwingend erforderlich. Auch würden Konflikte bezüglich Landwirtschaft und Diskothek zu erwarten sein, sofern Auswärtige hier bauen wollen. Der Windpark in der Nachbargemeinde Detern führt zu Ärger wegen des vermehrten Verkehrs auf der Tanger Hauptstraße.

Von einem anderen Bürger wird auf die beschlossene Bauleitplanung für die Diskothek Tange eingegangen, wo vor der eigentlichen Bauleitplanung eine Bürgerinformation im Diskogebäude erfolgt ist. Bei der Planung Altona wurden die Tanger Bewohner nicht im Vorfeld informiert. Hier wird mit zweierlei Maß gemessen.

Vom Ausschuss wird darauf hingewiesen, dass im Bauleitplanverfahren für den Bereich am Bucksander Weg eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgen wird, in der erste Anregungen vorgebracht werden können. Diese werden später im Verfahren mit abgewogen.

Die Verwaltung erklärt, dass bei der Planung für die Diskothek Tange bereits im Vorfeld eine zusätzliche Belastung der Bevölkerung erkennbar war. Die Erweiterung der Siedlung Altona um 9 Bauplätze zeigte keine Brisanz. Mit den ortsansässigen Funktionsträgern und Vertretern der Landwirtschaft wurde ein Gespräch geführt, die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.

Ein Bürger weist auf den mit den Landwirten abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag hin. Die Landwirte hätten ihn eingehalten und auf die Errichtung von Geflügelställen verzichtet. Die Gemeinde würde den Vertrag nicht einhalten und die Landwirtschaft durch die Planung einschränken. Es geht nicht nur um den Bestand, sondern auch um die weitere Entwicklung. Er sieht die Planung als Vertragsbruch.

Die Verwaltung verweist auf den späteren Tagesordnungspunkt, wo hierzu Stellung genommen wird.

Von einem Bürger wird auf die zurzeit laufende Flurbereinigung verwiesen. Landwirtschaftliche Flächen sind knapp. Derzeit wird überlegt, den Deich am Barßeler Tief auf die erforderliche Bestickhöhe zu bringen. Auch hierdurch gehen der Landwirtschaft ca. 5 ha verloren. Er hofft auf eine bessere Zusammenarbeit mit der Gemeinde. Die Teilnehmergemeinschaft der Flurbereinigung Tange wird vor vollendete Tatsachen gestellt. Die Gemeinde hat von verschiedenen Seiten entsprechende Schriftstücke erhalten.

Vom Ausschuss wird erklärt, dass sämtliche Schreiben und Mails weitergeleitet wurden an die Ratsmitglieder.

### **4 Feststellung der Tagesordnung**

Die Tagesordnung wird einstimmig für festgestellt erklärt.

## **5 Genehmigung der Niederschrift der vorangegangenen Sitzung**

Die Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 30.01.2017 wird einstimmig genehmigt.

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

Die Verwaltung berichtet aus der öffentlichen Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 30.01.2017 wie folgt:

Zu TOP 12 - Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für den Bereich der Diskothek in Tange; Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Apen hat in seiner Sitzung am 07.03.2017 die Aufstellung und Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 13 – Tange, Diskothek – beschlossen. Mit dem Investor muss ein Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan abgeschlossen werden. Das Planungsbüro wird nach Beauftragung den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erstellen. Anschließend erfolgt die frühzeitige Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung (sog. Scoping-Verfahren). Danach kann die öffentliche Auslegung mit nochmaliger Beteiligung der Behörden und Verbände erfolgen, auch hier können Bürger Anregungen einbringen.

- - - - -

Zu TOP 13 - Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung eines Bebauungsplans für ein allgemeines Wohngebiet in Tange, Bucksander Weg

Der Tagesordnungspunkt wurde zwecks Beratung in den Fraktionen zurückgestellt und steht heute erneut auf der Tagesordnung.

- - - - -

Zu TOP 14 - Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB – Augustfehn III, Stahlwerkstraße und Am Kanal; Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Apen hat in seiner Sitzung am 07.03.2017 den Abwägungs- und Satzungsbeschluss gefasst. Die Privatpersonen sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, welche Anregungen vorgebracht haben, sind über das Abwägungsergebnis informiert worden. Die Satzung wird am 24.03.2017 im Amtsblatt für den Landkreis Ammerland veröffentlicht und ist damit rechtswirksam.

- - - - -

- Zu TOP 15 - Änderung des Bebauungsplans Nr. 88 für die Umnutzung einer Industrie-  
fläche in ein Sondergebiet; Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 28.02.2017 die Aufstellung und Auslegung des Bebauungsplans Nr. 88, 5. Änderung, im beschleunigten Verfahren sowie die 57. Berichtigung des Flächennutzungsplans beschlossen. Die öffentliche Auslegung findet in der Zeit vom 14.03.2017 bis einschließlich 13.04.2017 im Rathaus in Apen statt. Die ausgelegten Bauleitplanunterlagen können auch auf der Internetseite der Gemeinde Apen unter [www.apen.de](http://www.apen.de), (Politik und Verwaltung, Aktuelle Bauleitplanung) eingesehen werden.

- - - - -

- Zu TOP 16 - Umwandlung einer Baumschulfläche in Apen in ein allgemeines Wohngebiet; Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 28.02.2017 die Aufstellung und Auslegung des Bebauungsplans Nr. 125 im beschleunigten Verfahren sowie die 59. Berichtigung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Investor wurde über den Beschluss informiert. Der abzuschließende Erschließungsvertrag mit städtebaulicher Regelung wird derzeit vorbereitet, das Planungsbüro erstellt zurzeit die Unterlagen für die öffentliche Auslegung.

- - - - -

- Zu TOP 17 - Aufstellung eines Bebauungsplans zwecks Gestaltung der Hauptstraße in Augustfehn I; Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

Auch dieser Tagesordnungspunkt wurde zur Beratung in den Fraktionen zurückgestellt und steht heute erneut auf der Tagesordnung. Neben der Hauptstraße wurde angelegt, auch die Mühlenstraße in die Bauleitplanung mit einzubeziehen.

- - - - -

## **7 Erneuerung der Eisenbahnüberführung über die Große Norderbäke in Apen** **Vorlage: MV/058/2017**

Von den Vertretern der DB Netz wird das geplante Projekt „Erneuerung der Eisenbahnüberführung über die Große Norderbäke in Apen“ der Öffentlichkeit anhand einer Präsentation vorgestellt. Die Planung wird vom Regionalbereich Leipzig durchgeführt, da hier freie Kapazitäten für die Ingenieurleistungen vorhanden sind. Die Eisenbahnbrücke über die Große Norderbäke muss aufgrund ihres Zustandes erneuert werden. Das Bauwerk stammt aus dem Jahr 1903 mit ursprünglich zwei stählernen Überbauten. Nach teilweiser Zerstörung Ende des 2. Weltkrieges wurde die Instandsetzung im Jahr 1946 mit einem stählernen Überbau durchgeführt. Inzwischen ist das Bauwerk abgängig. Ohne einen Neubau ist die dauerhafte Verfügbarkeit der Bahnstrecke (u.a. IC-Verbindung bis Norddeich-Mole) gefährdet.

Die Ammerländer Wasseracht und der Leda-Jümme-Verband wurden in die Entwurfsplanung einbezogen. Für den Neubau ist aufgrund des Untergrundes eine Tiefgründung auf Bohrpfählen erforderlich. Die Uferböschungen der Großen Norderbäke werden durchgehend pro-

filiert, auch im Bauwerksbereich. Vorgesehen ist eine Verbreiterung der Widerlager, so dass ggfs. ein zweites Gleisbett bei Erfordernis verlegt werden könnte. Der Überbau soll als Stahltrog mit dickem Fahrbahnblech erstellt werden, dadurch wird keine Veränderung der Gleislage erforderlich. Die Schwellen werden in Schotter verlegt und minimieren den Lärm.

Durch den Einbau einer Hilfsbrücke kann der Eisenbahnbetrieb weitestgehend aufrecht erhalten werden. Lediglich zu Beginn und zum Ende der Maßnahme ist mit Ausfällen zu rechnen. Der vorgefertigte Überbau wird, soweit erforderlich, über die Straßen transportiert und mit einem Mobilkran montiert. Hierbei sind zeitweilig Einschränkungen im Straßenverkehr zu erwarten. In Höhe der Brücke werden Flächen hergerichtet für die Baustelleneinrichtung. Nördlich der Bahnlinie erstellt die Bahn von der Wallstraße her eine Baustraße bis zur Eisenbahnbrücke. Durch Verrohrung des vorhandenen Grabens wird ausreichend Platz geschaffen. An der Wallstraße entsteht eine Wendemöglichkeit. Zuvor wird ein Beweissicherungsverfahren durchgeführt.

Der Straßenverkehr soll so wenig wie möglich beeinträchtigt werden. Kurzfristige tageweise Einschränkungen durch Baufahrzeuge sind nicht zu vermeiden. Das Rammen der Tiefgründung wird nur tagsüber und nicht am Wochenende durchgeführt. Das Baufeld ist zwar relativ klein, der Anschluss zum Bestand muss aber wieder hergestellt werden. Es wird mit neuesten Technologien gearbeitet, um die Beanspruchung öffentlicher Straßen möglichst gering zu halten. Der Abbruch der alten und der Aufbau der neuen Brücke wird rund um die Uhr erfolgen müssen, da während dieser Arbeiten der Zugverkehr ruhen muss. Der Leda-Jümme-Verband hat sich in Gesprächen damit einverstanden erklärt, dass in einer Ausnahmesituation der Deich auch während der Winterzeit in Anspruch genommen werden darf.

Der Antrag auf die planungsrechtliche Zulassungsentscheidung wurde beim Eisenbahnbundesamt, Außenstelle Hannover, am 13.02.2017 eingereicht. Das Anhörungsverfahren sowie ein Erörterungstermin werden später durchgeführt. Sobald der Feststellungsbeschluss vorliegt, kann mit den Arbeiten angefangen werden. Geplant ist, mit den Vorlaufmaßnahmen ab Februar 2019 zu beginnen und die Hauptbauleistungen von April 2019 bis September 2019 durchzuführen. Mit der Inbetriebnahme der neuen Eisenbahnbrücke kann im April 2020 gerechnet werden.

Auf Anfrage teilt die Bahn mit, dass die beiden Eisenbahnbrücken über den Augustfehn-Kanal und über die Große Süderbäke nicht im derzeitigen Ausbauprogramm enthalten sind.

Der Ausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

## **zur Kenntnis genommen**

### **8 Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung eines Bebauungsplans für ein allgemeines Wohngebiet in Tange, Bucksander Weg; Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss Vorlage: VO/244/2017**

Die Verwaltung erläutert die Beschlussvorlage. In den drei Teilbereichen der 26. Flächennutzungsplanänderung wurden mit den Landwirten städtebauliche Verträge abgeschlossen. Anhand einer Präsentation wird der Ablauf der verschiedenen Wohnbauplanungen in Tange gezeigt. Im Flächennutzungsplan von 1995 wurde eine Erweiterung der sog. Delger-Siedlung

dargestellt, welche mit der 26. Änderung des Flächennutzungsplans, Teilbereich III, zugunsten einer Darstellung von Wohnbauflächen nördlich der Grundschule und am Bucksander Weg aufgegeben wurde. Politischer Wille war, dass in Nordloh und Tange Wohnbaugrundstücke entstehen können.

Für den Bereich am Bucksander Weg wurde ein Bebauungsplan aufgestellt, die Grundstücke waren innerhalb kurzer Zeit größtenteils veräußert und bebaut, so dass erneut Bedarf für eine Planung besteht. Bei den Flächen nördlich der Grundschule wird das Entstehen einer Splittersiedlung befürchtet, welche aus städtebaulichen Gründen nicht statthaft ist. Die vorhandene Bebauung befindet sich im südlichen Bereich der Tanger Hauptstraße, weiter nördlich sind keine zusammenhängenden Siedlungsbereiche erkennbar. Die Fläche an der Moorstraße / Ecke Tanger Hauptstraße kann nicht beplant werden da die Immissionen eines benachbarten landwirtschaftlichen Betriebes dem entgegenstehen. Für die Fläche am Bucksander Weg sieht die Landwirtschaftskammer Oldenburg in einer Ausbreitungsberechnung keine Schwierigkeiten. Der Eigentümer ist bereit, die Flächen an die Gemeinde zu veräußern. Die Infrastruktur ist vorhanden durch den Bereich Altona. In dem benachbarten Sondergebiet für die Gastronomie könnten noch weitere Übernachtungsmöglichkeiten entstehen.

Die Planung Bucksander Weg ist jedoch bei Bürgern und Landwirten nicht unumstritten. In einem Gespräch im Februar 2017 mit den örtlichen Funktionsträgern und Vertretern aus der Landwirtschaft konnte keine Einigung herbeigeführt werden. Von Seiten der Landwirtschaftskammer wird die Fläche als geeignet angesehen. Die zu beplanende Teilfläche ist ca. 1,2 ha groß und würde 9 Bauplätze mit einer Erschließungsstraße vom Bucksander Weg zum Schedemannsweg aufweisen. Die Größe der Baugrundstücke soll wie im Gebiet Altona um 1.000 m<sup>2</sup> liegen.

Anschließend wird anhand der Präsentation die Wertigkeit der verschiedenen Flächen aus der Flurbereinigung Tange erklärt. Die Flächen nördlich der Grundschule in Nordloh-Kanal werden mit 62 bis 64 Wertpunkten (Ackerland) beziffert, die Fläche Moorstraße / Ecke Tanger Hauptstraße mit 66 Wertpunkten (gutes Ackerland) und das zu beplanende Grundstück am Bucksander Weg mit 52 Wertpunkten (Grünland) Hierbei ist nicht die heutige Nutzung maßgebend, sondern der im Flurbereinigungsverfahren festgestellte Bodenzustand etc. Auch die Ausgleichszahlungen bei einem Verkauf bzw. Tausch orientieren sich an diesen Wertpunkten.

Anschließend erklärt die Verwaltung die mit den Landwirten abgeschlossenen städtebaulichen Verträge. In den drei großen Verfahrensgebieten zur 26. Flächennutzungsplanänderung (I Augustfehn II/III, II Godensholt und III Nordloh/Tange) wurde die Bauleitplanung auf ein Minimum heruntergefahren. In Augustfehn III ist in der letzten Ratssitzung ein Satzungsgebiet zwecks Schließen von Baulücken beiderseits des Augustfehn-Kanals beschlossen worden, in Godensholt wird ein Bereich Am Kurzen Tangen ohne Bauleitplanung für Wohnbebauung zur Verfügung gestellt. In Tange ist entlang der Straße Am Ebenkamp eine Mischgebietsfläche entstanden, welche zur Hälfte einem Landwirt gehörte und getauscht wurde. Altona und die Mischgebietsfläche für die Diskothek wurden aus dem bestehenden Flächennutzungsplan entwickelt.

In der Gemengelage stehen Landwirtschaft, Wohnen und Gewerbe auf gleicher Stufe. Die Gemeinde hat sich in den städtebaulichen Verträgen verpflichtet, die verbleibenden schutzwürdigen landwirtschaftlichen Interessen der Landwirte in ihrer zukünftigen Flächennutzungs- und Bebauungsplanung mit dem ihnen zukommenden Gewicht als abwägungsrelevanter Belang ohne prinzipiellen Nachrang gegenüber den Interessen der Gemengelageregelung zu berücksichtigen.

Dies bedeutet, dass den Landwirten zugesichert wurde, Planungen auf Augenhöhe zu betreiben. Vorhandene landwirtschaftliche Belange werden im Wege der Abwägung berücksichtigt. Die bereits im Vorfeld eingegangenen Schriftstücke werden in das Verfahren einfließen und in die Abwägung mit einbezogen.

Der Ausschuss zeigt sich überrascht von der Reaktion der Bewohner von Tange, da der Wunsch nach weiteren Baugrundstücken unter anderem auch aus der Bevölkerung kam (Ortsverein, Bezirksvorsteher, Seniorenbeauftragter etc.). Bereits vor Jahren wurde den kleineren Orten zugestanden, dort ebenfalls für Baumöglichkeiten zu sorgen und nicht nur die beiden Hauptorte Apen und Augustfehn zu berücksichtigen. Bei der Planung Altona sind gar keine Bedenken geäußert worden.

Aus diesem Grund war es für die Ratsmitglieder ein logischer Schritt, die Siedlung zu erweitern. Tange ist ein homogenes Dorf, hat aber auch seine Zwiſtigkeiten. Die typische Großfamilie gibt es kaum noch, so dass Betreuung für Jung und Alt erforderlich ist. Kleine Wohnungen sind überall gefragt. Ein Gebiet mit 9 Bauplätzen ist überschaubar. Für Einheimische wird so bezahlbarer Wohnraum geschaffen. Geruchsbelästigungen durch die Landwirtschaft treten nicht permanent auf, sondern sind zeitlich beschränkt. Im weiteren Verfahren werden den Bedenken Rechnung getragen. Die Bauleitplanung stellt sich als Dialog dar. Es ist nicht Aufgabe der Gemeinde, für die Landwirtschaft Flächen bereitzustellen. Sofern eine landwirtschaftliche Nutzung gewünscht wird, muss die Landwirtschaft die Fläche erwerben bzw. pachten.

Dem wird entgegengehalten, dass es in dieser Planung viel Wenn und Aber gibt. Wenn geplant wird, sollten alle 100 %ig dahinterstehen. In Apen und Augustfehn entstehen großflächig Bauplätze. Die Zeiten, wo Alt und Jung zusammenwohnen, sind vorbei. Leer stehende alte Gebäude werden von jungen Leuten angekauft und saniert, da sie diese bezahlen können. So wird der Altbestand gesichert. Es werden Bedenken geäußert, dass landwirtschaftliche Flächen verloren gehen. Die Wertpunkte betrachten die Bodenqualität, aber Zuschnitt und Lage des Grundstücks sind ebenfalls wichtige Aspekte. Der Bereich ist kein idealer Platz für ein neues Baugebiet.

### **mehrheitlich beschlossen**

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Apen beschließt die 58. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Apen – Tange, Bucksander Weg – sowie die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 124 – Tange, Bucksander Weg – mit einem allgemeinen Wohngebiet. Die Plangebiete ergeben sich aus der Niederschrift der Sitzung des Verwaltungsausschusses am 04.04.2017 beigefügten Skizze.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Aufstellungsbeschlüsse gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen.

Den Begründungen wird gemäß § 2 a BauGB ein Umweltbericht beigefügt.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Apen beschließt für die o.g. Bauleitpläne die Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB.

Die Vermarktung erfolgt nach dem sogenannten „Godensholter Modell“.

**9            Aufstellung eines Bebauungsplans zwecks Regelung einer ortsspezifischen Bebauung sowie Regelung der Zulassung von Vergnügungsstätten an der Hauptstraße und der Mühlenstraße in Augustfehn; Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss  
Vorlage: VO/245/2017**

Die Verwaltung erläutert die Beschlussvorlage. In der vorherigen Fachausschusssitzung wurde die Angelegenheit zurückgestellt. Es wurde besprochen, auch eine Regelung bezüglich der Zulassung weiterer Vergnügungsstätten zu finden. Planungsziel ist, die Mühlenstraße und die Hauptstraße (teilweise) in Augustfehn entsprechend zu beordnen. Derzeit sind zwei Spielhallen in der Mühlenstraße angesiedelt, wovon eine wahrscheinlich weichen muss aufgrund der gesetzlichen Lage. Die Gemeinde Edeweicht hat im großen Stil Bebauungspläne geändert bzw. neu aufgestellt.

Von der Verwaltung wird darum gebeten, den Aufstellungsbeschluss für die Planung Hauptstraße und Mühlenstraße zu fassen, damit ggfs. reagiert werden kann, falls die Ansiedlung einer Spielhalle ein Thema wird (Veränderungssperre). Die weiteren Details der Bauleitplanung können später beraten werden. Vor Auslegung wird der Plan im Fachausschuss noch einmal vorgelegt.

Vom Ausschuss wird darauf hingewiesen, dass insgesamt noch Redebedarf besteht, auch mit der Augustfehner Geschäftswelt.

Auf Anfrage teilt die Verwaltung mit, dass in einem Mischgebiet Spielhallen entstehen können. Der Ratsbeschluss vom 07.03.2017 besagt, dass zwischen den einzelnen Spielhallen ein Abstand von 500 m liegen muss. Es soll eine Strukturierung der Vergnügungsstätten vorgenommen werden. Überlegt werden sollte ferner, ob auch andere Orte mit einbezogen werden sollen.

Diese Überlegung findet Zustimmung im Ausschuss. Auch in den übrigen Gemeindeteilen könnten Spielhallen entstehen. Die Gemeinde sollte die gesetzlichen Möglichkeiten ausschöpfen und die Anzahl der Spielotheken auf ein Minimum zurücksetzen. Es gibt genug leerstehende Immobilien bzw. Grundstücke, auf denen entsprechende Gebäude errichtet werden könnten.

Dem Hinweis, dass die bestehende Spielothek so eine Monopolstellung erhält, entgegnet die Verwaltung, dass möglicherweise ein gerichtliches Verfahren wegen des vom Landkreis durchgeführten Losentscheids über den Verbleib einer Spielothek durchgeführt wird. Es werden alle Bebauungspläne auf Mischgebietsflächen geprüft werden müssen. Versucht werden könnte, ähnlich wie in Edeweicht zu agieren.

Vom Ausschuss wird die Verwaltung beauftragt, die Bebauungspläne auf Mischgebietsflächen zu untersuchen und zu prüfen, ob Spielhallen errichtet werden könnten. Das Ergebnis ist im Ausschuss vorzustellen.

**einstimmig beschlossen  
Beschlussvorschlag:**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Apen beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 126 – Augustfehn, beiderseits der Hauptstraße und der Mühlenstraße – mit einem Mischgebiet und der Festsetzung einer Baulinie sowie Regelung der Zulassung von Vergnügungsstätten. Das Plangebiet ergibt sich aus der der Nie-



derschrift der Sitzung des Verwaltungsausschusses am 04.04.2017 beigefügten Skizze.

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

Der Begründung wird gemäß § 2 a BauGB ein Umweltbericht beigefügt.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Apen beschließt für den o.g. Bauleitplan die Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB.

**10            56. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan Nr. 123  
- Hengstforde und Augustfehn, nördlich der Bahn -;  
Sachstandsbericht  
Vorlage: MV/059/2017**

Die Verwaltung erläutert die Beschlussvorlage. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat in Form einer Versammlung stattgefunden, anschließend erfolgte die frühzeitige Beteiligung der betroffenen Behörden und Verbände. Nach Möglichkeit soll noch vor der Sommerpause der Abwägungs- und Satzungs- bzw. Feststellungsbeschluss gefasst werden. Aus diesem Grunde wird der Planungsausschuss Anfang Mai 2017 verschoben werden müssen.

Anschließend wird von der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH Oldenburg (NLG) anhand einer Präsentation die Abwägung vorgestellt. Gravierende Bedenken wurden von den Trägern öffentlicher Belange nicht geäußert.

Von den Ver- und Entsorgern sowie vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie erfolgten allgemeine Hinweise zu Leitungsrechten etc., welche berücksichtigt werden müssen.

Die Verkehrsverbund Bremen-Niedersachsen GmbH bittet um die Aufnahme redaktioneller Hinweise in die Begründung.

Von Seiten der Deutschen Bahn AG wurden keine grundsätzlichen Bedenken geäußert, Anregungen erfolgten zu möglichen Emissionen und zur Konstruktion und Ausführung der Lärmschutzwand, zur Entwässerung und zum Mindestabstand zu Pflanzflächen.

Der Oldenburgisch-Ostfriesische Wasserverband gab Hinweise und Anregungen bezüglich einzuhaltender Sicherheitsabstände zu bestehenden Versorgungsleitungen zu einem einzelnen stehenden Wohnhaus und zu seitlichen Versorgungstreifen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen. Durch die Erhöhung des Trinkwasserbedarfs werden ggfs. Rohrnetzverstärkungen erforderlich. Auch wurde auf die Löschwasserversorgungspflicht der Gemeinde und des leitungsgebundenen Löschwasseranteils hingewiesen, da dieses keine gesetzliche Pflicht des OOWV ist. Diese Dinge werden im Zuge der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Von Seiten der Oldenburgischen Industrie- und Handelskammer und des staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg wurde auf den Gewerbelärm südlich der Bahnlinie verwiesen. Es sollte eine schalltechnische Erfassung aller Betriebe und der gewerblichen Freiflächen erfolgen. Weiter wurde der Wunsch nach einem gemeinsamen Abstimmungsgespräch laut.

Die Landwirtschaftskammer Oldenburg hat keine grundsätzlichen Bedenken gegen die geplante Entwicklung erhoben, zeigte sich jedoch kritisch bezüglich des Verlustes von landwirtschaftlicher Nutzfläche. Landwirtschaftliche Geruchsimmissionen sind nicht zu erwarten. Die Entwicklungsfähigkeit landwirtschaftlicher Betriebe bei der Benennung der externen Kompensationsflächen sollte berücksichtigt werden.

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr wies auf die Lage des Plangebietes im Interessenbereich der Radaranlage Brockzetel und innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für Flugplätze hin. Die maximale Höhe der Gebäude und Nebengebäude darf 30 m nicht übersteigen. Da diese Höhe von den Gebäuden nicht erreicht wird, gibt es keine Einschränkungen.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst hat allgemeine Hinweise gegeben, dass eine Kampfmittelbelastung nicht ausgeschlossen werden kann.

Von der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wurde bestätigt, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Stahlwerkstraße auch ohne Linksabbiegehilfe gewährleistet ist. Weiter wurde auf freizuhaltende Sichtfelder im Einmündungsbereich auf die Stahlwerkstraße und die noch vorzulegende Ausbauplanung und das Entwurfskonzept für den Anschluss der Gemeindestraße hingewiesen.

Mit der Ammerländer Wasseracht wurden im Vorfeld vom begleitenden Ingenieurbüro mehrfach mündliche Abstimmungsgespräche geführt. Trotzdem wurde eine umfangreiche Stellungnahme abgegeben. So wurde die Erarbeitung und Abstimmung eines wasserwirtschaftlichen Entwurfs gefordert (Entwässerungskonzept), die Ausweisung von Gewässerrand- und Unterhaltungstreifen sowie Abstandsregelungen für die Errichtung von Gebäuden und Nebenanlagen bezüglich der betroffenen Gewässer. Anpflanzungen in Gewässerrandstreifen sind unzulässig. Auch forderte die Ammerländer Wasseracht die Übertragung der Unterhaltung der betroffenen Gewässer III. Ordnung auf die Gemeinde Apen. Eine Besonderheit ist der Bokelerostermoorgraben, der als Gewässer II. Ordnung entsprechend berücksichtigt werden muss.

In der Stellungnahme des Landkreises Ammerland wurde bemerkt, dass die Darstellung von Wohnbauflächen in diesem Bereich städtebaulich gut nachvollziehbar ist. Aus naturschutzfachlicher Sicht wurden Anregungen bezüglich der Kartierung und Einstufung der Biotopen und der Überprüfung der vorhandenen Einzelbäume sowie dem Verbleib der Bäume im öffentlichen Raum gegeben. Weiter folgten ein Hinweis zu registrierten Bodenfunden sowie redaktionelle Hinweise.

Seitens der NLG wird mitgeteilt, dass die Kronenrand- und Traufbereiche der Einzelbäume durch ein Vermessungsbüro erfasst werden. Eine Biotopenkartierung erfolgt im Frühjahr 2017. Die linearen Gehölze sollen so weit wie möglich erhalten bleiben, das städtebauliche Konzept mit der Straßenführung jedoch möglichst nicht geändert werden. In der Bilanzierung werden Gehölze im Privatbereich nicht als „Guthabenpunkte“ gewertet.

In dem Termin zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde angeregt, eine randliche Eingrünung des geplanten öffentlichen Parkplatzes im Norden des Baugebietes sowie die Schaffung eines Regenrückhaltebeckens im nordwestlichen Bereich vorzunehmen. Weiter wurde auf Probleme der Oberflächenentwässerung der Grundstücke entlang der Burgstraße sowie auf den Zustand der Burgstraße hingewiesen. Gewünscht wurde außerdem der Erhalt der Barrebrücke für den Autoverkehr mit 3-to-Begrenzung. Auf die ehemals vorgesehene Vernetzung der Naturschutzgebiete „Roggenmoor“ und „Unterster Weg“ wurde verwiesen sowie der Vorschlag gemacht, im Bereich Burgstraße / Bahnweg den ersten Bauabschnitt durchzuführen.

Für die Eingrünung des Parkplatzes wird ein Streifen von 3 bis 4 m vorgesehen. Das Regenrückhaltebecken kann aufgrund der topografischen Lage nur an der geplanten Stelle erwei-

tert werden. Die Entwässerungsprobleme an der Burgstraße sind bekannt. Der Altbestand kann nicht verändert werden. Von den Altanliegern sollte ein Gespräch mit den neuen Nachbarn gesucht werden. Regenwasser ist immer auf dem eigenen Grundstück der Entsorgung zuzuführen. Der Erhalt der Barre-Brücke für den Autoverkehr ist nicht durchführbar. Auch kann die Vernetzung der beiden Naturschutzgebiete nicht aufrechterhalten werden, da der Baumbestand nur bedingt erhalten werden kann.

Vom Ausschuss wird darauf hingewiesen, dass derzeit Besucher der Kirche oft auf der Berme entlang des Augustfehn-Kanals parken. Sobald die Brücke fertiggestellt ist, wird der Verkehr zunehmen. Es wäre wünschenswert, einen größeren Parkraum zu erhalten. Auch wird um Auskunft gebeten, wann mit dem Verkauf der Bauplätze begonnen werden kann. Die Ratsmitglieder erhalten laufend Anfragen, wann das Baugebiet umgesetzt wird.

Die NLG mit, dass maximal 10 Parkplätze auf der vorgesehenen Fläche im Norden des Gebietes entstehen können. Weiter erläutert die NLG, dass – sofern der Satzungsbeschluss vor der Sommerpause erfolgen kann – die Planungen für das Brückenbauwerk beginnen können. Wenn die Haupteinfahrtsstraße in 2018 fertiggestellt wird, kann frühestens Ende 2018 mit dem Bauplatzverkauf begonnen werden. Die Größe der einzelnen Bauabschnitte wird dann geregelt. Zunächst muss jedoch das Bauleitplanverfahren beendet sein.

Die Verwaltung bedankt sich bei der Vertreterin der NLG für die Präsentation. Auch im Rathaus gehen laufend Anfragen bezüglich der Bereitstellung von Bauplätzen ein. Das Gebiet nördlich der Bahn kann als „Leuchtturmprojekt“ angesehen werden. Für die Gemeinde Apen bedeutet dies ebenfalls eine große Menge an Arbeit. So muss die Infrastruktur der wachsenden Bevölkerung angepasst werden.

## **zur Kenntnis genommen**

### **11 Anfragen und Mitteilungen**

Die Verwaltung informiert den Ausschuss darüber, dass die Gemeinde Apen vom NABU Niedersachsen eine Plakette „Hier sind Schwalben willkommen“ erhalten hat. An der demnächst abzureißenden Brücke über den Nordloh-Kanal in Höhe der Turmstraße sind Rauchschnalbenester vorhanden. Durch das Anbringen von Kunstnestern an der Staaßenbrücke und an der Brücke bei der Grundschule kann im gleichen Naturraum ein Ersatz für die zu entfernenden Nester geschaffen werden. Nach Fertigstellung der Brücke bei der Turmstraße werden auch hier weitere Kunstnester angebracht.

### **12 Einwohnerfragestunde**

Ein Bürger bittet um Einbau einer Querungshilfe für Fußgänger und Radfahrer auf der Stahlwerkstraße in Höhe der neuen Brücke. Der gegenüber liegende Kindergarten könnte so

leichter erreicht werden, ebenso die Oberschule, der Bahnhof und die Einkaufsmöglichkeiten.

Weiter wird von einem Bürger auf das einzuhaltende Sichtdreieck hingewiesen, welches von der Straßenbaubehörde in Oldenburg für den neuen Bebauungsplan gefordert wurde. Durch die parkenden Autos entlang des Augustfehn-Kanals ist die Sicht stark eingeschränkt. Es sollten auf jeden Fall mehr Parkplätze vorgehalten werden.

- - - - -

Ein Bürger spricht noch einmal die Planung am Bucksander Weg an. Auch ihm geht es um das Dorfbild. Er hat Ländereien von dem betreffenden Eigentümer gepachtet. Dieser hat ihm auf Anfrage seinerzeit mitgeteilt, dass ein Verkauf nicht in Frage komme. Die Siedlung Altona ist im Einvernehmen mit den Landwirten und der Gemeinde geplant worden. Es gab interessierte junge Bürger aus Tange, die hier auch wohnen wollten. Bei dem neuen Gebiet wird befürchtet, dass Mietobjekte errichtet werden und kein Einheimischer dort wohnen wird. Die Landwirtschaft ist bei der neuen Planung außen vor geblieben, auch der Teilnehmergemeinschaft der Flurbereinigung Tange wurde keine Information gegeben. Das Gutachten der Landwirtschaftskammer zeigt nur den Bestand und keine Weiterentwicklung. Das Ortsbild von Tange wird durch die Landwirtschaft geprägt.

Vom Ausschuss wird auf das kommende Bauleitplanverfahren verwiesen. Sofern die Fachbehörden ein weiteres Gutachten fordern, wird dieses erstellt. Auch im Satzungsbereich in Augustfehn III wurde während der Auslegung eine Ausbreitungsberechnung gefordert.

### **13 Schließen der öffentlichen Sitzung**

AV Reil schließt um 19.20 Uhr den öffentlichen Teil der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses.

Beglaubigt:

Der Ausschussvorsitzende

Der Bürgermeister

Der Protokollführer

(Dr. Habben)

(Karl-Hermann Reil)  
(Renate van Rüschen)