

**Reiner Knorr**

**Von:** Planungsbeteiligung Gemeinde Edewecht [mailto:planungsbeteiligung.de]  
**Gesendet:** Montag, 2. August 2010 16:02  
**An:** knorr@edewecht.de  
**Cc:** kahlen@edewecht.de  
**Betreff:** Stellungnahme zum Planfall Bebauungsplan Nr. 165 "Hafenstraße" in Jeddelloh II (Reg.-Nr. 774)



UL774.pdf (49  
KB)

Folgende Stellungnahme zum Planfall "Bebauungsplan Nr. 165 "Hafenstraße" in Jeddelloh II" ist am 02.08.2010 eingegangen:

Registriernummer: 774

Behörde / TÖB: Landkreis Ammerland  
 Anrede: Herr  
 Name: H. Schmidt  
 Strasse: Ammerlandallee 12  
 PLZ/Ort: 26655 Westerstede

eMail: h.schmidt@ammerland.de  
 Telefon: 04488/56-3030

Stellungnahme:  
 Bebauungsplan Nr. 165 in Jeddelloh II;  
 Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Der östlich direkt benachbarte, in meinem RROP als Umschlagplatz am Küstenkanal festgelegte Bereich ist wie ein Vorranggebiet (im Sinne des § 4 Abs. 1 ROG, seinerzeit auch im Sinne des LROP 94 B 8.02) zu sichern. Im Umfeld dieses Standortes sind nur mit dieser vorrangig festgelegten Zweckbestimmung vereinbare Planungen zulässig. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit, in der Nachbarschaft eine angepasste Bauleitplanung zu betreiben (§ 1 Abs. 4 BauGB). Diese Anpassung wird die Gemeinde Edewecht mit der jetzt vorgelegten Planung nicht in ausreichendem Maße erreichen, zumal die für die Nutzung als Umschlagplatz mit textlicher Festsetzung Nr. 1 Abs. 2 als zulässig erachtete Grundfläche von lediglich 2.000 qm nicht räumlich abgegrenzt worden ist, so dass ich raumordnerische Bedenken habe.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Edewecht nicht - entgegen der Zitate im Umweltbericht (z. B. Kapitel 2.1.7, 2.2) - als gewerbliche Baufläche, sondern bereits als eingeschränktes Industriegebiet dargestellt. Die unter Kapitel 4.1 der Begründung getroffene Aussage, ein eingeschränktes Industriegebiet werde entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ausgewiesen, kann ich insofern nachvollziehen, nicht jedoch die Aussage, das eingeschränkte Industriegebiet werde entsprechend der geplanten Nutzung ausgewiesen. Ein Garten- und Landschaftsbaubetrieb (mit Tiefbaubetrieb) entspricht nicht einer industriegebietskonformen Nutzung. Bei Genehmigung eines solchen Vorhabens innerhalb des eingeschränkten Industriegebietes liefe dieses Gefahr, seinen Gebietscharakter zu verlieren, so dass ich auch städtebauliche Bedenken habe.

Dies vorausgestellt habe ich zum Planvorentwurf sowie zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung folgende Anregungen:

In der Bestandsaufnahme der Biotoptypen aus dem Jahr 2002 für das mittlerweile bereits als Lagerfläche hergerichtete Grundstück wird der überwiegende Flächenanteil als Birkenpionierwald eingestuft. Auf den Luftbildern aus den Jahren 2002/2003 und 2008 ist ein fast geschlossenes Kronendach erkennbar. Gemäß § 2 des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) gehören auch verlichtete Grundflächen, Waldblößen, Lichtungen, Waldwiesen und mit dem Wald zusammenhängende und ihm dienende Wildäsaungsflächen und Wildäcker, sowie Moore, Heiden, Gewässer und sonstige ungenutzte Ländereien, die mit Wald zusammenhängen und natürliche Bestandteile der Waldlandschaft sind, zum Wald. Bis auf die versiegelte Fläche und den

Hafen sind alle in der Bestandsaufnahme aufgeführten Flächen als Wald zu beurteilen und durch eine auch die übrigen Eingriffe gemäß § 14 BNatSchG kompensierende Aufforstung gleichen Flächenumfangs (§ 8 Abs. 4 NWaldLG) zu ersetzen. Meiner Waldbehörde sind die für die waldrechtliche Ersatzaufforstung vorgesehenen Flächen nach umfassender Abstimmung mit ihr bis zum Satzungsbeschluss vollständig nachzuweisen.

Meine Untere Wasserbehörde hat dann keine Bedenken gegen diese Planung, wenn der Nachweis einer geregelten Abwasserbeseitigung geführt wird. Dies hat dem Grunde nach zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses festzustehen. Sie weist bereits jetzt darauf hin, dass das Wasser- und Schifffahrtsamt einer ungedrosselten Einleitung von Oberflächenwasser in den Küstenkanal nicht zustimmen wird, und empfiehlt dringend, Grundsatzfragen der Entwässerung frühzeitig mit ihm abzuklären, um diesbezüglichen Zeitverzögerungen auf Zulassungsebene zu entgehen.

Die wasserrechtlichen Ausführungen im Umweltbericht (Kapitel 1.2.3) sollten mit dem Wasserhaushaltsgesetz in der aktuellen Fassung harmonisiert werden.

Eine immissionsschutzrechtliche Beurteilung dieser Planung ist mir ohne schalltechnisches Gutachten nicht möglich.

Ich vermisse eine textliche Festsetzung zur abweichenden Bauweise.

Die textliche Festsetzung Nr. 3 ("...Fläche für Aufschüttungen...") ist mit der Planzeichnung (Private Grünfläche umgrenzt als Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) zu harmonisieren.

Die Ausführungen zur verkehrlichen Erschließung (Kapitel 3.2 der Begründung) sollten um Aussagen zur Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln wie folgt ergänzt werden: "Das Gebiet liegt außerhalb eines fußläufigen Bereiches zur nächsten Haltestelle. Die nächste Haltestelle ist die Haltestelle "Jeddeloh II, Brücke". Sie liegt auf der anderen Seite des Küstenkanals und ist ca. 1,2 km vom Plangebiet entfernt."

Im Hinblick auf §§ 63 Abs. 2 Nr. 3, 36 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG 2010 und die zurzeit unklare Rechtslage empfehle ich, die Naturschutzvereinigungen (s. Anlage 1) im weiteren Verfahren zu beteiligen.

Der Raum wird nicht der Landschaftseinheit Fintlandsmoor (s. Kapitel 2.1 des Umweltberichts), sondern dem Vehnemoor zugeordnet.

Weitere Hinweise zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung habe ich nicht.

Abschließend weise ich im Vorgriff auf die beabsichtigte Überarbeitung der VV-BauGB auf die aktualisierten Regelungen über die für die Bauleitpläne zu verwendenden Planunterlagen (s. Anlage 2) hin.

Im Auftrage

Wolke

Der Stellungnahme wurde eine PDF-Datei (49,5 KB) beigefügt.



**Gewerbeaufsicht  
in Niedersachsen**



**Staatliches Gewerbeaufsichtsamt  
Oldenburg**

Behörde für Arbeits-, Umwelt-  
und technischen Verbraucherschutz

Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg  
Theodor-Tantzen-Platz 8 • 26122 Oldenburg

Gemeinde Edewecht  
- Amt IV -  
Rathausstr. 7  
26188 Edewecht

Gemeinde Edewecht				
Eing. 12. JULI 2010				
I	II	III	IV	V

Bearbeitet von: Herrn Regensdorff

*Ko/je*

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
01.07.2010

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)  
re/schr

Durchwahl  
0441/799-2468

Oldenburg  
8.7. 2010

### Bauleitplanung

- . Änderung des Flächennutzungsplanes
- Bebauungsplan Nr. 165 in Jeddelloh II**
- Scoping nach § 2 Abs. 4 BauGB Erforderlichkeit und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung
- Beteiligung Träger öffentl. Belange § 4 Abs. 1 BauGB
- öffentl. Auslegung gem. § 3 Abs 2 BauGB
- Wiederholte erneute Beteiligung gem. § 4a Abs 3 BauGB
- beschleunigtes Verfahren

<input type="checkbox"/>	Seitens des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg werden aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Einwände erhoben. Anregungen und Hinweise sind ebenfalls nicht vorzubringen. <b>Wir bitten nach Rechtskraft um Übersendung einer Ausfertigung der Planunterlagen in Papierform.</b>
--------------------------	---

<input type="checkbox"/>	Hinsichtlich der Erforderlichkeit und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung sind keine weiteren Anforderungen zu stellen.
--------------------------	--

<input checked="" type="checkbox"/>	Seitens des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg wird die auf <u>Seite 2</u> dieses Schreibens aufgeführte Stellungnahme abgegeben.
-------------------------------------	--

Ferner wird um Übersendung der nachfolgend aufgeführten Unterlagen gebeten:

- aktuelle Bebauungsplanübersicht
- aktueller Flächennutzungsplan mit Eintragung der Änderungen
- 

Zutreffendes ist angekreuzt ☒ !

In Vertretung

( Regensdorff )

Dienstgebäude  
und Postanschrift  
Theodor-Tantzen-Platz 8  
26122 Oldenburg

Sprechzeiten  
Mo - Fr: 09:00 – 12:00  
Mo - Do: 14:00 – 15:30  
und nach Vereinbarung

Telefon  
Fax  
E-Mail  
Internet

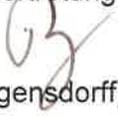
0441 799 - 0  
0441 799-2700  
Poststelle@gaa-ol.niedersachsen.de  
www.gewerbeaufsicht.niedersachsen.de

Bankverbindung  
Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg  
Nordd. Landesbank Hannover  
Konto Nr.106 025 273 BLZ 250 500 00

## Stellungnahme

Zur abschließenden Stellungnahme des Staatl. Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg ist die Vorlage des Schallgutachtens erforderlich.

In Vertretung

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'G. Regensdorff', written over the text '(Regensdorff)'. The signature is stylized and somewhat cursive.

(Regensdorff)

## Wilfried Kahlen

---

**Von:** Planungsbeteiligung Gemeinde Edewecht [mailto:planungsbeteiligung.de]  
**Gesendet:** Dienstag, 27. Juli 2010 15:00  
**An:** knorr@edewecht.de  
**Cc:** kahlen@edewecht.de  
**Betreff:** Stellungnahme zum Planfall Bebauungsplan Nr. 165 "Hafenstraße" in Jeddelloh II (Reg.-Nr. 766)

Folgende Stellungnahme zum Planfall "Bebauungsplan Nr. 165 "Hafenstraße" in Jeddelloh II" ist am 27.07.2010 eingegangen:

Registriernummer: 766

Behörde / TÖB: Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bez. OL-Nord  
Anrede: Herr  
Name: Ralf Dallmann  
Strasse: Im Dreieck 12  
PLZ/Ort: 26655 Oldenburg

eMail:  
Telefon: 0441-34010-156

### Stellungnahme:

Die Gemeinde Edewecht beabsichtigt im Ortsteil Jeddelloh II den Bebauungsplan Nr. 165 aufzustellen. Das Plangebiet zur Größe von ca. 2,9 ha, das sich südlich der B 401 befindet, grenzt westlich an einen Umschlaghafen und ein Betonwerk an. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 165 wird als eingeschränktes Industriegebiet ausgewiesen.

Westlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 150 m ein Hähnchenmaststall.

Die Beurteilung der zu erwartenden Geruchsmissionssituation ist anhand der Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL) des Landes Niedersachsen vorzunehmen. Hierzu können die VDI-Richtlinien Emissionsminderung Tierhaltung, die TA Luft oder Ausbreitungsberechnungen herangezogen werden. Auf Grund der Standortsituation ist die zu erwartende Geruchsmissionssituation mittels Ausbreitungsrechnung unter Einbeziehung einer möglichen Geruchsvorbelastung zu bewerten.

Nach der GIRL sind Geruchsmissionen im Sinne des § 3 (1) des BImSchG als erhebliche Belästigungen anzusehen, wenn in Abhängigkeit der Nutzungsart folgende Immissionswerte überschritten werden:

Gebietskategorie /	Immissions(grenz)wert*
Wohn- und Mischgebiete:	0,10
Gewerbe-/Industriegebiete:	0,15
Dorfgebiete:	0,15

Sonstige Gebiete, in denen sich Personen nicht nur vorübergehend aufhalten, sind nach der GIRL entsprechend den Grundsätzen des Planungsrechtes den o. g. Gebietskategorien bzw. Baugebieten zuzuordnen.

Im Rahmen des Immissionsgutachtens sind gegebenenfalls Entwicklungsabsichten des Betreibers des Hähnchenmaststalles zu berücksichtigen.

Aus landwirtschaftlicher Sicht sollte in der Begründung zum BP Nr. 165 auf den vorhandenen Hähnchenmaststall hingewiesen werden.

In der Umweltprüfung ist die erforderliche Bewertung der zu erwartenden Geruchsmissionssituation zu berücksichtigen.

im Vorfeld der noch zu erstellenden Ausbreitungsrechnung bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht erhebliche Bedenken gegen die Aufstellung des



Niedersächsische Landesforsten  
Forstamt Neuenburg, Zeteler Str. 18, 26340 ZetelGemeinde Edeweicht  
Rathaustraße 7

26188 Edeweicht

Bearbeitet von  
Hartmut KrauseIhr Zeichen / Ihre Nachricht vom  
Amt IV mail vom 01.07.2010Mein Zeichen (bei Antwort angeben bitte)  
21101 und 21102-LK AmmerlandTelefon 0 44 52 – 91 15 14 Datum  
Fax 0 44 52 – 91 15 55 20.07.2010  
e-Mail [Hartmut.Krause@nfa-  
neuenbg.niedersachsen.de](mailto:Hartmut.Krause@nfa-neuenbg.niedersachsen.de)**Bebauungsplan Nr. 165 Hafestraße in Jeddelloh II  
Beteiligung gemäß § 4 Absatz 1 des Baugesetzbuches**

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 165 geht hervor, dass bereits im Jahr 2002 für die-  
se Fläche ein Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplans gestellt wurde, es aber nicht zu ei-  
nem Aufstellungsbeschluss kam. Es wurde in diesem Zusammenhang festgestellt, dass auf der  
beplanten Fläche 1,8 ha Sukzessionswald aus Pioniergehölzen wie Birke, Pappel, Eberesche ste-  
hen (Teil II der Begründung – Umweltbericht). Der Umweltbericht beschreibt weiter zwei von  
Wald umgebene Bereiche der Halbruderalen Gras- und Staudenflur mit z. T. Verbuschung durch  
Birken und Weiden in der Größe von 0,6 ha. Sie gehören nach § 2 (4) Nr. 3 des Niedersächsi-  
schen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) zum Wald, da sie mit  
dem vorhandenen Wald zusammenhängen und natürlicher Bestandteil dieser Waldlandschaft  
sind. Somit ergibt sich auf dem beplanten Grundstück eine Waldfläche von 2,4 ha.

Der Wald wurde beseitigt; aktuell wird auf dem Grundstück Sand gelagert. Anlässlich einer Orts-  
besichtigung am 16.07.2010 waren im Südosten der Fläche noch Wurzelstöcke von ca. 20 jähri-  
gen Birken festzustellen, im Südwesten des Grundstücks ein kurzer Wall aus gerodeten Wurzel-  
stöcken, auf der Fläche noch vereinzelte Stöcke von Baumwurzeln. Der Wald wurde umgewan-  
delt und in eine andere Nutzungsart überführt.

Die Beseitigung des Waldes und Nutzung der Grundfläche als Sandlager stellt eine Waldum-  
wandlung im Sinne des § 8 NWaldLG dar und ist grundsätzlich durch die Waldbehörde zu ge-  
nehmigen. Einer Genehmigung bedarf es nicht, wenn die Waldumwandlung durch Regelungen  
in einem Bebauungsplan oder einer städtebaulichen Satzung erforderlich werden. Eine Abwä-  
gung nach den Vorschriften des § 8 NWaldLG nimmt dann der Träger der Bauleitplanung vor.

Bedenken gegen die Planung bestehen nicht, wenn der Bebauungsplan mit der Auflage einer Ersatzaufforstung gemäß § 8 (4) NWaldLG festgesetzt wird.

Wird Wald umgewandelt, ist eine Ersatzaufforstung in mindestens gleichem Flächenumfang zu leisten. Eine Ersatzaufforstung nach den Vorschriften des NWaldLG und des Forstvermehrungsgesetzes (FoVG) im Umfang von 2,5 ha würde den waldrechtlichen Anforderungen genügen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Krause', written in a cursive style.

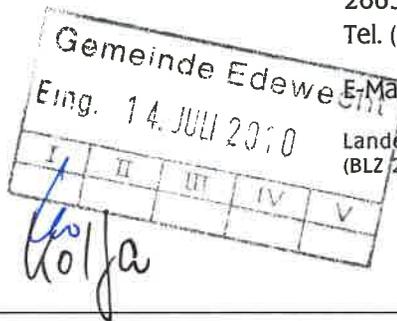
Krause

# AMMERLÄNDER WASSERACHT

Ammerländer Wasseracht Postfach 1308 26643 Westerstede

26655 WESTERSTEDE · An der Krömerei 6a  
Tel. (0 44 88) 84 84 0 · Fax (0 44 88) 84 84 20

Gemeinde Edewecht  
Amt IV  
Rathausstraße 7  
  
26188 Edewecht



E-Mail: awa@ammerlaender-wasseracht.de

Landessparkasse zu Oldenburg, Westerstede  
(BLZ 280 501 00) Konto-Nr. 0 040 402 877

Ihr Zeichen und Nachricht vom  
Herr Knorr, 01.07.2010

Aktenzeichen  
Eck

Durchwahl  
(04488) 848411

Datum  
13.07.10

**Bebauungsplan Nr. 165, Hafenstraße, Jeddelloh II  
hier: Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Die Ammerländer Wasseracht nimmt zu dem Bebauungsplan Nr. 165, Hafenstraße, Jeddelloh II, wie folgt Stellung.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an ein Hafenbecken mit Anschluss an den Küstenkanal bzw. befindet sich südlich der Hafenstraße in unmittelbarer Nähe zum Küstenkanal. Verbandsanlagen der Ammerländer Wasseracht sind von dem Plangebiet unmittelbar nicht betroffen.

Es wird davon ausgegangen, dass die erforderliche Oberflächenentwässerung entweder direkt auf das Hafenbecken bzw. auf den Küstenkanal ausgerichtet wird. In einem wasserwirtschaftlichen Entwurf ist die Oberflächenentwässerung aufzuzeigen und die erf. Einleitungsgenehmigung rechtzeitig zu beantragen. Bei Einleitung des Oberflächenwassers in den östlich des Betonwerkes verlaufenden Wasserzug von Wittenbergsdamm (Wzg.-Nr. 7.08 der Ammerländer Wasseracht) ist der hydraulische Nachweis des schadlosen Abflusses im Gewässer zu führen und ggf. erforderliche Rückhaltemaßnahmen aufzuzeigen.

Bei Beachtung v.g. Hinweise bestehen gegen den Bebauungsplan Nr. 165, Hafenstraße, Jeddelloh II, der Gemeinde Edewecht, seitens der Ammerländer Wasseracht keine Bedenken.

Eckhoff  
Geschäftsführer

OOWV • Georgstraße 4 • 26919 Brake

Gemeinde Edewecht  
Herrn Knorr  
Rathausstraße 7  
26188 Edewecht

Gemeinde Edewecht				
Eing. 08. JULI 2010				
I	II	III	IV	V

*Koefje*

Ihr Ansprechpartner:  
**Siegfried Sandhorst**  
Tla – Sa 617/10-Ca  
Telefon: 04401 916-3312  
Telefax: 04401 6233  
E-Mail: sandhorst@oowv.de

05.07.2010

Nachrichtlich: Landkreis Ammerland, 26643 Westerstede**Bebauungsplan Nr. 165 „Hafenstraße“ in Jeddelloh II, Gemeinde Edewecht***Ihr Schreiben vom 01.07.2010*  
*2 Pläne*Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrter Herr Knorr,

wir nehmen zu dem oben genannten Bebauungsplan wie folgt Stellung:

Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungsleitungen DN 160 des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.

Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.

Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandene Versorgungsleitung als teilweise erschlossen angesehen werden. Wann und in welchem Umfang eine Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.

Da es sich bei dem vorgenannten Bebauungsgebiet um ein Gewerbegebiet handelt, kann eine Erweiterung nur auf der Grundlage der AVB Wasser V und unter Anwendung des § 5 der Allgemeinen Preisregelungen des OOWV durchgeführt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung von Versorgungsleitungen der Freiraum von Entsorgungsleitungen freizuhalten ist. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden. Um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.

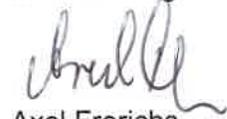
Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.

Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsleitungen in dem anliegenden Plan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen Dienststellenleiter Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel: 04488 / 845211, in der Örtlichkeit an.

Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.

Mit freundlichem Gruß

In Vertretung



Axel Frerichs

**Anlage**