

GEMEINDE EDEWECHT

73. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 159

Roter Steinweg – Friedrichsfehn

Fachbehörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Beteiligung nach § 4 (2) BauGB

Die Gemeinde Edewecht hat 27 Fachbehörden und sonstige Träger öffentliche Belange am Verfahren beteiligt.

Davon sind nachfolgende 5 Schreiben ohne Anregungen und Hinweise eingegangen:

- Oldenburgische Industrie- und Handelskammer (IHK), Schreiben vom 28.04.2008
- Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr mit Schreiben vom 17.04.2008 (zur 73. FNP-Änderung)
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt, Schreiben vom 24.04.2008
- Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Schreiben vom 29.04.2008

Folgende Schreiben mit Anregungen und Hinweisen sind eingegangen:

- Landkreis Ammerland, Schreiben vom 30.04.2008 (zur 73. FNP-Änderung)
- Landkreis Ammerland, Schreiben vom 30.04.2008 (zum B-Plan 159)
- Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Schreiben vom 17.04.2008 (zum B-Plan)
- Verkehrsverbund Bremen Niedersachsen, Schreiben vom 15.04.2008
- Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 28.04.2008
- Oldenburgisch Ostfriesischer Wasserverband, Schreiben vom 31.03.2008
- Stadt Oldenburg, Schreiben vom 22.04.2008

Die Schreiben mit Anregungen und Hinweisen werden beigelegt.

Reiner Knorr

Von: Planungsbeteiligung Gemeinde Edewecht [mailto:planungsbeteiligung.de]
Gesendet: Mittwoch, 30. April 2008 08:40
An: kahlen@edewecht.de
Cc: knorr@edewecht.de
Betreff: Stellungnahme zum Planfall 73. Änderung des Flächennutzungsplans (Reg.-Nr. 220)

Folgende Stellungnahme zum Planfall "73. Änderung des Flächennutzungsplans" ist am 30.04.2008 eingegangen:

Registriernummer: 220

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:

73. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Edewecht; Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Für die Genehmigungsfähigkeit dieser Flächennutzungsplanänderung ist noch ein vollständiger Nachweis und die Grundbuchrechtliche Sicherung der auch noch zu überarbeitenden naturschutzfachlichen Kompensation sowie eine Überarbeitung der artenschutzrechtlichen Prüfung erforderlich. Hierzu ist eine umfassende Abstimmung mit meiner Unteren Naturschutzbehörde dringend geboten.

Für die weitere Planung ist weiterhin die Oberflächenentwässerung nachzuweisen.

Im Auftrage

Wolke

Reiner Knorr

Von: Planungsbeteiligung Gemeinde Edewecht [mail@planungsbeteiligung.de]
Gesendet: Mittwoch, 30. April 2008 09:26
An: kahlen@edewecht.de
Cc: knorr@edewecht.de
Betreff: Stellungnahme zum Planfall Bebauungsplan Nr. 159 (Reg.-Nr. 221)

Folgende Stellungnahme zum Planfall "Bebauungsplan Nr. 159" ist am 30.04.2008 eingegangen:

Registriernummer: 221

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. 159 im Bereich "Roter Steinweg" in Friedrichsfehn; Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Für diesen Bebauungsplan ist noch die gesicherte Erschließung (Oberflächenentwässerung) nachzuweisen. Außerdem habe ich wasserrechtliche, artenschutzrechtliche und naturschutzfachliche Anregungen.

Die Oberflächenentwässerung über ein Mulden-Rigolen-System verlangt, dass bekannt ist, ob ein verbindendes "öffentliches Netz" erforderlich ist und wo die Mulden (Rigolen) angelegt werden sollen. Hierzu sind in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 7 Flächen festzusetzen und es ist sicherzustellen, dass das "öffentliche Netz" gebaut wird und einzelne Baugrundstücke angeschlossen werden.

Zum Artenschutz und zur naturschutzfachlichen Kompensation verweise ich auf meine Stellungnahme zur 73. Flächennutzungsplanänderung.

Ich bitte, die Planzeichnung und die Begründung bei der Bebauungstiefe im Sondergebiet SO "Pferd und Wohnen" (Ziffer 4.2, S. 46) und beim Erhaltungs- und Ergänzungspflanzgebot (Flächen A1, Ziffer 4.4, S. 47) zu harmonisieren. Dies bitte ich auch bei der naturschutzfachlichen Bilanzierung zu berücksichtigen. Ebenso müssen die von der Anlage des Rundwanderweges ausgehenden Beeinträchtigungen von Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes noch erfasst, bewertet und bilanziert werden.

Die Hinweise zur ökologischen Bauweise bitte ich, wegen fehlender Rechtsgrundlage (§ 9 Abs. 6 BauGB) und nicht eindeutigen Anforderungskatalog zu streichen.

Im Auftrage

Wolke

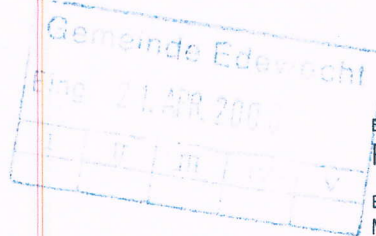


**Niedersächsische Landesbehörde
für Straßenbau und Verkehr**
Geschäftsbereich Oldenburg

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
Geschäftsbereich Oldenburg, Postfach 24 43, 26014 Oldenburg

Gemeinde Edewecht
Rathausstr. 7

26188 Edewecht



Bearbeitet von

Frau Holste

E-Mail

Monika.Holste@nlstbv-ol.niedersachsen.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
IV, 27.03.08

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)
21/21102, B-Plan 159

Durchwahl (04 41) 21 81-
154

Oldenburg
17.04.2008

**Bauleitplanung;
Bebauungsplan Nr. 159 in Friedrichsfehn „Roter Steinweg – Wohnpark an See“
Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Bebauungsplangebiet liegt nördlich der B 401 und ragt in deren Baubeschränkungszone gem. § 9 (2) FStrG. Die Belange der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV-OL) als Träger öffentlicher Belange sind von der vorliegenden Planung betroffen.

Folgenden nachrichtlichen Hinweis bitte ich, in den Bebauungsplan aufzunehmen:

„In der Baubeschränkungszone gem. § 9 (2) FStrG (bis 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der B 401) bedürfen Werbeanlagen der Zustimmung der Straßenbauverwaltung. Grundsätzlich sind nur blendfreie, sich nicht bewegende Werbeanlagen an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.“

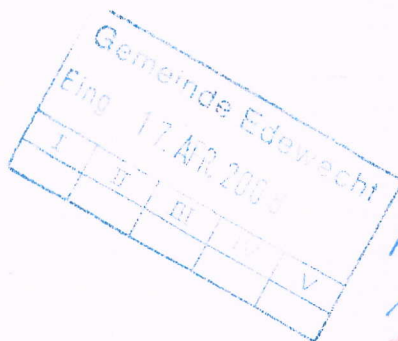
Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitplanung einschließlich Begründung.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrage

Holste

VBN · Willy-Brandt-Platz 7 · 28215 Bremen

Gemeinde Edewecht
Herrn Kahlen
Rathausstr. 7
26188 Edewecht



Verkehrsverbund
Bremen/Niedersachsen GmbH (VBN)

Willy-Brandt-Platz 7
28215 Bremen

Haltestelle: Hauptbahnhof
Nordausgang

Tel.: 04 21 / 59 60-0
Fax: 04 21 / 59 60-199
E-Mail: info@vbn.de
Internet: www.vbn.de

Serviceauskunft:
0 18 05 / 826 826 (12 ct./Min.)

Ihre Zeichen / Nachricht

Unser Zeichen
Edewecht B-
Plan 159.doc

Bearbeiter/in
Andrea Beu
beu@vbn.de

Telefon
-184

Fax
-484

Datum
15.04.2008

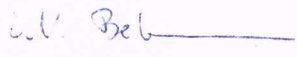
**Bebauungsplan Nr. 159 im Bereich Roter Steinweg in Friedrichsfehn – Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB
hier: Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

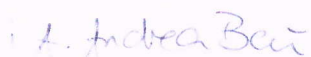
Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Kahlen,

wir haben grundsätzlich keine Einwände in Bezug auf die o. g. Planung.

Wir möchten Sie jedoch darauf hinweisen, dass die nächsten Haltestellen in Nordmoslesfehn „Mosleshöhe“ und „Brücke“, die von der Linie 910 (HanseSprinter) bedient werden, mehr als 600 m Luftlinie von dem Planungsgebiet entfernt liegen. Eine Anbindung des Gebietes an den Öffentlichen Personenverkehr ist daher nicht gegeben.

Mit freundlichen Grüßen


Anja Behrmann
(Verkehrsangebot)


Andrea Beu
(Verkehrsangebot)

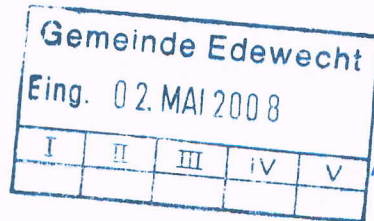
Edewecht B-Plan 159.doc



NLD - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg
Ofener Straße 15 – 26121 Oldenburg

Niedersächsisches Landesamt
für Denkmalpflege - Referat Archäologie -
Stützpunkt Oldenburg

Gemeinde Edewecht
- Amt IV -
Herr Kahlen
Rathausstr. 7



Handwritten signature and initials

26188 Edewecht

Bearbeitet von Angela Gerdau

E-Mail
angela.gerdau@nld.niedersachsen.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
27.03.08

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)
08/134

Durchwahl (04 41) 799 -
2125 (2120)

Oldenburg
28.04.2008

73. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Edewecht Bebauungsplan Nr. 159 im Bereich Roter Steinweg in Friedrichsfehn

hier: Beteiligung der Behörden

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen o. g. Planungen bestehen seitens der **Archäologischen Denkmalpflege** keine Bedenken, da aus dem Plangebiet nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt sind.

Derartige Fundstellen können grundsätzlich jedoch nie ausgeschlossen werden. Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Antragsunterlagen enthalten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Handwritten signature of Dr. Jana Esther Fries

(Dr. Jana Esther Fries)
Bezirksarchäologin Weser-Ems

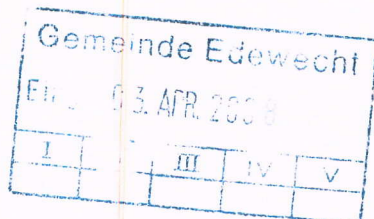
Besuche bitte
möglichst vereinbaren

Telefon
(04 41) 799 - 0
Telefax
(04 41) 799 - 2123

Bankverbindung
Nord/LB (BLZ 250 500 00)
Konto 106 032 543

Zentrale des NLD
Scharnhorststraße 1
30175 Hannover
Telefon (05 11) 925 - 0

Gemeinde Edewecht
Rathausstraße 7
26188 Edewecht



Ihr Ansprechpartner:

Siegfried Sandhorst

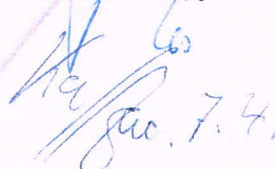
Tla-287/08/Kü

Telefon: 04401 916-3312

Telefax: 04401 6233

E-Mail: sandhorst@oowv.de

31. März 2008



**Bebauungsplan Nr. 159 „Roter Steinweg – Wohnpark am See“,
sowie 73. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Edewecht**

Ihr Schreiben vom 27.03.2008

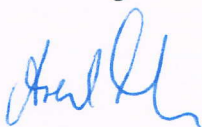
Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Kahlen,

in unserem Schreiben vom 15.08.2007 Tla-668/07/Ja haben wir bereits eine Stellungnahme
zum oben genannten Vorhaben abgegeben.

Bedenken und Anregungen werden daher, soweit unsere damaligen Hinweise beachtet werden,
nicht mehr vorgetragen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Axel Frerichs

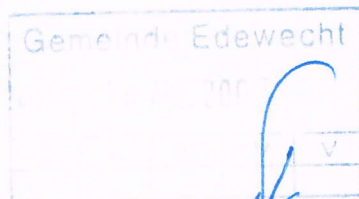
Anlagen
2 Pläne



... und
alles ist
klar

Gemeinde Edewecht
Herrn Kahlen
Rathausstraße 7

26188 Edewecht



Ihr Ansprechpartner:
Siegfried Sandhorst

Tla-668/07/Ja

Telefon: 04401 916-3312

Telefax: 04401 6233

E-Mail: sandhorst@oowv.de

15. August 2007

Nachrichtlich: Landkreis Ammerland, Ammerlandallee 12, 26643 WST

Bebauungsplan Nr. 159 „Roter Steinweg – Wohnpark am See“, sowie 73. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Edewecht

Ihr Schreiben vom 19.07.07

3 Pläne

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Kahlen,

wir nehmen zu dem o. g. Bebauungsplan wie folgt Stellung:

Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungsleitungen DN 100. 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 vorhandenen Versorgungsleitungen als teilweise erschlossen angesehen werden. Wann und in welchem Umfang eine Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde Edewecht und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.

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.

Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Versorgungsleitungen erst nach erfolgter Bebauung des Gebietes endgültig gepflastert werden.

Sollten durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführungen Behinderungen bei der Erschließung des Baugebietes eintreten, lehnen wir für alle hieraus entstehenden Folgeschäden und Verzögerungen jegliche Verantwortung ab.

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

Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.

Im Interesse des der Gemeinde Edewecht obliegenden Brandschutzes können im Zuge der geplanten Rohrverlegungsarbeiten Unterflurhydranten eingebaut werden. Lieferung und Einbau der Feuerlöschhydranten regeln sich nach den bestehenden Verträgen.

Wir bitten, die von Ihnen gewünschten Unterflurhydranten nach Rücksprache mit dem Brandverhütungssingenieur in den genehmigten Bebauungsplan einzutragen.

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

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

Mit freundlichem Gruß

Im Auftrag



Karl Hundertmark

Reiner Knorr

Von: Planungsbeteiligung Gemeinde Edewecht [mail@planungsbeteiligung.de]
Gesendet: Dienstag, 22. April 2008 12:37
An: kahlen@edewecht.de
Cc: knorr@edewecht.de
Betreff: Stellungnahme zum Planfall 73. Änderung des Flächennutzungsplans (Reg.-Nr. 199)

Folgende Stellungnahme zum Planfall "73. Änderung des Flächennutzungsplans" ist am 22.04.2008 eingegangen:

Registriernummer: 199

Behörde / TÖB: Stadt Oldenburg
Anrede: Frau
Name: Claudia Nuxoll
Strasse: Industriestr. 1
PLZ/Ort: 26105 Oldenburg

eMail: Claudia.Nuxoll@stadt-oldenburg.de
Telefon: 0441- 235- 2557

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren!

Vielen Dank für die erneute Beteiligung zur 73. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Edewecht. Die Planung der Gemeinde wurde im Ausschuss für Stadtplanung und Bauen in der Sitzung am 17.04.2008 vorgestellt. Unsere Stellungnahmen vom 16.08.2007 und vom 18.01.2008 werden weiterhin aufrechterhalten.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Claudia Nuxoll

Wilfried Kahlen

Von: "Planungsbeteiligung Gemeinde Edewecht" <mail@planungsbeteiligung.de>
An: <kahlen@edewecht.de>
Cc: <knorr@edewecht.de>
Gesendet: Freitag, 18. Januar 2008 10:35
Betreff: Stellungnahme zum Planfall 73. Änderung des Flächennutzungsplans (Reg.-Nr. 134)

Folgende Stellungnahme zum Planfall "73. Änderung des Flächennutzungsplans" ist am 18.01.2008 eingegangen:

Registriernummer: 134

Behörde / TÖB: Stadt Oldenburg
Anrede: Frau
Name: Claudia Nuxoll-Hermes
Strasse: Alte Fleiwa
PLZ/Ort: 26105 Oldenburg

eMail: Claudia.Nuxoll-Hermes@stadt-oldenburg
Telefon: 0441- 235- 2557

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren!

Unsere Stellungnahme vom 16.08.2007 wird weiterhin aufrechterhalten. Die Planung der Gemeinde Edewecht wurde auch dem Ausschuss für Stadtplanung und Bauen in der Sitzung am 06.09.2007 vorgestellt und dort wurde die Stellungnahme der Verwaltung einhellig unterstützt.

Weiterhin stellt sich die Frage, ob und in wie weit das kooperative Siedlungs- und Freiraumkonzept Oldenburg - Umland noch handlungsleitend ist, da mit dieser Planung über die vereinbarten Siedlungsflächen hinaus, Bauflächen im FNP dargestellt werden sollen.

Da jedoch die gute Zusammenarbeit in der Region immer wieder zu gemeinsamen Lösungen geführt hat, wird vorgeschlagen im Dialog und unter dem Aspekt der demographischen Herausforderung das Siedlungs- und Freiraumkonzept weiter zu entwickeln.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Claudia Nuxoll-Hermes

Handwritten signature and date:
Kahlen
21.1.

18.01.2008



STADT OLDENBURG (Oldb)
Der Oberbürgermeister

Stadt Oldenburg (Oldb) - 26105 Oldenburg

Gemeinde Edewecht
Die Bürgermeisterin
Amt IV
Rathausstraße 7

26188 Edewecht

Amt für Stadtplanung und Geoinformation
Fachdienst Stadtentwicklung und
Bauleitplanung
Industriestraße 1, Gebäude C

IHR ANSPRECHPARTNER
Carsten Schoch, Zimmer 227

TELEFON
(0441) 235 - 3108

TELEFAX
(0441) 235 - 30 25

E-MAIL
carsten.schoch@stadt-oldenburg.de

DATUM UND ZEICHEN IHRES SCHREIBENS
19.07.2007

UNSER ZEICHEN
61 13 54

DATUM
16.08.2007

Handwritten signature: Ka. / 80.

73. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 159 der Gemeinde Edewecht

Sehr geehrte Damen und Herren,
Sehr geehrter Herr Kahlen,

mit Schreiben vom 19.07.2007 hat die Gemeinde Edewecht die Stadt Oldenburg zu den im Betreff genannten Planungen beteiligt. Die Bauleitplanungen finden in einem Raum statt, der im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft ist und der nach unserem gemeinsamen Siedlungs- und Freiraumkonzept als Vernetzungselement eines regionalen Grünzuges, der bis zum Schlossgarten reicht, angesehen und gesichert wurde. Zuletzt im Jahre 2001 hat es zu Sandabbauvorhaben, zu der Ausweitung von Splittersiedlungen und zu intensiven Freizeitnutzungen in diesem Bereich Gespräche gegeben. Damals war Einvernehmen zwischen Gemeinde, Landkreis und Stadt dahingehend erzielt worden, dass in diesem ebenso attraktiven wie sensiblen Landschaftsraum eine Kombination aus Naturschutz und ruhiger Naherholung denkbar sei, nicht jedoch weitere Besiedlung oder intensive Freizeitnutzungen.

Insofern wird ein Verlassen dieser gemeinsamen Linie seitens der Stadt Oldenburg nicht begrüßt. Wir bitten Sie daher, Ihre Planungen noch einmal zu überdenken. Gleichzeitig schlagen wir vor - beispielsweise im Kreise der damals an der Erstellung des Kooperativen Siedlungs- und Freiraumkonzeptes Beteiligten – die Zielsetzungen des Konzeptes, insbesondere vor dem Hintergrund der sich ändernden demographischen Rahmenbedingungen, erneut zu diskutieren.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung

Handwritten signature: Dr. Pantel
Dr. Pantel

Seite 1 von 1

BANKKONTEN DER STADTKASSE

Landessparkasse zu Oldenburg	BLZ 280 501 00	Kto.-Nr. 000-400168
Bremer Landesbank	BLZ 290 500 00	Kto.-Nr. 3001635001
Oldenburgische Landesbank AG	BLZ 280 200 50	Kto.-Nr. 144 39962 00
Postbank Hannover	BLZ 250 100 30	Kto.-Nr. 5740-307
Raiffeisenbank Oldenburg eG	BLZ 280 602 28	Kto.-Nr. 100700
SEB AG	BLZ 280 101 11	Kto.-Nr. 1942000100
Volksbank Oldenburg eG	BLZ 280 900 45	Kto.-Nr. 307599

SPRECHZEITEN

Montag – Freitag	8.00 bis 12.00 Uhr
Montag – Donnerstag	13.30 bis 15.30 Uhr

TELEFONZENTRALE (0441) 235-0

ONLINE-SERVICE www.oldenburg.de





Fachbehörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Beteiligung nach § 4 (2) BauGB (parallel zur öffentlichen Auslegung)

Landkreis Ammerland mit Schreiben vom 30.04.2008 (zum B-Plan)

Oberflächenentwässerung

Die Gemeinde verbleibt bei geplanten Entwässerungskonzeption einer Mulden-Rigolen-Versickerung. Im Hinblick auf den Umgang mit dem Schutzgut Grundwasser ist es Zielsetzung der Gemeinde, in den Bereichen, wo aufgrund der Bodenverhältnisse die Möglichkeit besteht, eine Versickerung durchzuführen.

Der Anregung, die geplante Mulden-Rigolenversickerung flächenhaft festzusetzen, wird nicht gefolgt, da es sich um grundstücksbezogene Einzelanlagen handelt. Das Entwässerungssystem ist auf den privaten Grundstücken anzulegen, wobei die Grundstückspartzellierung noch nicht feststeht. Außerdem lassen die großen Grundstücke flexible Lösungen für die Anlage der Mulden/Rigolen zu, so dass eine Festlegung zu diesem Zeitpunkt nicht sachgerecht ist. Vorbereitend soll aber im Zusammenhang mit dem Verkauf der Grundstücke den künftigen Erwerbern eine Systemskizze zur Mulden-Rigolenversickerung ausgehändigt werden. Diese wird auch dem städtebaulichen Vertrag, der zwischen der Gemeinde und dem Investor abgeschlossen wird, beigelegt.

Des Weiteren wird die Gemeinde im Zusammenhang mit der Prüfung der Erschließung im Baugenehmigungs- bzw. Baumitteilungsverfahren ein besonderes Augenmerk auf den Nachweis der Oberflächenentwässerung legen.

Kompensation

Östlich des Plangebietes wird auf dem Flurstück 150/2 eine neue Waldfläche auf 20.000 m² mit standortgerechten heimischen Gehölzarten angelegt. Dadurch sollen die im Plangebiet betroffenen gehölz- bzw. waldgeprägten Funktionen im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang wieder hergestellt werden.

Ergänzend werden hier spezielle Maßnahmen zur Aufwertung des Habitatpotentials für die Waldeidechse umgesetzt (s.u.).

Die Umsetzung dieser Waldentwicklungsmaßnahme wird durch städtebaulichen Vertrag sichergestellt.

Das im B-Plan-Gebiet nach der Arbeitshilfe des niedersächsischen Städtetages ermittelte Bilanzierungsdefizit kann hier jedoch nicht weiter kompensiert werden, da das Aufwertungspotential dieser Flächen bereits andere Eingriffsvorhaben zugeordnet ist.

Insofern hat der Investor in Zusammenarbeit mit dem Landkreis und der Gemeinde im räumlichen Umfeld des Bebauungsplanes intensiv nach anderen geeigneten Ausgleichsflächen gesucht. Es konnten jedoch keine geeigneten Flächen im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang gefunden werden.

Bei der weiteren Suche nach geeigneten Ausgleichsmaßnahmen wurde das Naturschutzgroßprojekt Fintlandsmoor der Naturschutzstiftung Ammerland aufgegriffen. Das Projekt wird getragen in Kooperation mit den Gemeinden Edewecht, Bad-Zwischenahn und der Stadt Westerstede sowie der Ammerländer Wasseracht, dem Amt für Landentwicklung, dem Ammerländer Landvolkverband und der Landwirtschaft vor Ort.



Der Kernbereich des Projektes setzt sich aus den Naturschutz- und FFH-Gebieten Fintlandsmoor (140 ha) und Dänikhorster Moor (91 ha) und den dazwischen liegenden Flächen (ca. 120 ha) zusammen. Zum Projektgebiet gehören die angrenzenden und bis in das Edewechter Gebiet hineinreichenden Flächen. Sie sind bereits jetzt Kompensationsflächensuchraum des Landkreises und Suchraum für Kompensationsmaßnahmen der Gemeinden.

Ziel des Naturschutzes ist es, hier großflächige zusammenhängende Hochmoorkomplexe und natürliche Übergangszonen und Pufferbereiche zur landwirtschaftlich intensiv genutzten Umgebung zu entwickeln.

Die Aufwertung der Naturschutzgebiete soll durch Sicherung hoher Wasserstände erreicht werden. Hierzu liegen bereits konkrete Planungen der Ammerländer Wasseracht vor.

Als Ausgleich für den B-Plan Nr. 159 der Gemeinde Edewecht ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorgesehen, die zur Anhebung der Wasserstände im NSG Dänikhorst geplanten Maßnahmen umzusetzen. Das NSG liegt zwar nicht innerhalb des Gemeindegebietes, grenzt jedoch nahe an die Gemeindegrenze an. Die Vernässung des Naturschutzgebietes ist Grundlage und Ausgangspunkt für die Umsetzung weiterer Maßnahmen zur Verwirklichung des Naturschutzgroßprojektes und wirkt sich letztlich auf spätere naturschutzfachliche Maßnahmen im Gemeindegebiet von Edewecht aus.

Zur Vernässung des NSG werden folgende Maßnahmen umgesetzt:

- Ausbau neuer Gewässer und Gräben, um die Entwässerung aus den bisher durch das NSG und den Dänikhorster Moorkanal (Wzg.-Nr. 4.06) entwässernden Flächen in angrenzende Einzugsgebiete und deren Verbandsgewässer umzuleiten,
- Ausbau vorhandener Gewässer und Gräben zur hydraulischen Leistungsanpassung an die neuen Vorflutverhältnisse
- Anlage neuer Grabendurchlässe und Anpassung vorhandener Durchlässe an die neue Vorflut,
- Meliorations-/Rekultivierungsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen infolge des durch Gewässerausbaumaßnahmen anfallenden Bodenmaterials und gegebenenfalls Bodentransport des aus der Neuanlage von Gräben und der Grabenprofilierung anfallenden Bodenmaterials zur Herstellung von Verwallungen im NSG,
- Flächenerwerb für neu herzustellende Gewässer und Gräben und für Gewässerrandstreifen ,
- Herstellung von Verwallungen zur Wiedervernässung von Flächen
- Abdämmen/Schließen des Dänikhorster Moorkanals in Zulauf und Ablauf an den Grenzen des NSG Dänikhorster Moor zur generellen Anhebung des Wasserstandes im Projektgebiet, sowie von Gewässer III. Ordnung an der Grenze des Naturschutzgebietes, die eine Entwässerungswirkung auf das NSG haben,

Die Vernässung begünstigt den Erhalt und die Wiederherstellung hochmoortypischer Entwicklungsformen von Natur und Landschaft im gesamten Naturschutzgebiet, Torfersetzung bzw. Moorsackungsprozesse werden aufgehalten.

Dadurch ist der Funktionsbezug der Ausgleichsmaßnahmen zum Eingriff im ehemaligen Hochmoorbereich des B-Plan-Gebietes, insbesondere im Hinblick auf die Schutzgüter Boden sowie Tiere und Pflanzen, qualitativ sichergestellt.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden maximal im gesamten NSG auf 91 ha positiv wirksam sein, während sich der Eingriff durch die Maßnahmen innerhalb des ca. 12,3 ha großen B-Plangebietes begründet. Damit wird deutlich, dass die Maßnahmen geeignet sind, den Ausgleich auch quantitativ, in ihrer Flächenwirksamkeit, sicherzustellen.

Im Hinblick auf das hier zur Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen verwendete Bilanzierungsmodell des niedersächsischen Städtetages weisen die Flächen des NSG mit den vorhandenen Hochmoor-, Moorbirkenwald- und Grünlandlebensräumen Flächenwerte der Wertstufen 3 - 5 auf. Damit werden teilweise schon optimale Biotopwerte erreicht und das Aufwertungspotential im NSG ist entsprechend eingeschränkt.

Dennoch ist davon auszugehen, dass innerhalb des Naturschutzgebietes (ca. 910.000 m²), auch bei einer nur anteiligen Aufwertung das im B-Plan-Gebiet errechnete Defizit von ca. 150.000 Werteinheiten (WE) einschließlich des mit Anlage des Rundwanderweges um den See zu erwartende Defizits (maximal 7.230 WE, s.u.) ausgeglichen wird.

Es verbleibt kein Defizit.

Artenschutz

Die Ausführungen zum Artenschutz werden um Hinweise zu den speziellen Kompensationsleistungen zur Aufwertung des Habitatpotentials für die Waldeidechse im östlich geplanten Ausgleichswald ergänzt (s.o.).

Dieser Funktionsbezug zwischen den möglichen Beeinträchtigungen der Waldeidechse und den speziellen Entwicklungsmaßnahmen für die Waldeidechse im östlichen Wald wird gleichfalls bei den Ausführungen zur Eingriffsregelung ergänzt.

Entsprechende Bezüge zwischen den möglichen Betroffenheiten und der Kompensation werden auch für andere Arten, z.B. im Hinblick auf mögliche Vorkommen der Ringelnatter, ergänzt. .

Eingriffsregelung Rundwanderweg

Der Anregung, die Beeinträchtigungen durch die Neuanlage des Wanderweges in die Eingriffsbilanzierung aufzunehmen, wird gefolgt.

Soweit der Rundwanderweg außerhalb der Brutzeiten der Vögel angelegt wird, sind keine Konflikte mit dem Artenschutz zu erwarten.

Für den favorisierten Fußwanderweg ist mit einem Bilanzierungsdefizit von 7.230 Werteinheiten und für die streckenweise entlang der Küstenkanalstraße verlaufende Alternativenvariante mit einem Defizit von 3.500 Werteinheiten zu rechnen. Die Kompensation ist im Dänikhorster Moor im Zusammenhang mit der Kompensation zum B-Plan Nr. 159 sichergestellt.

Sondergebiet Pferd und Wohnen

Die Begründung wird redaktionell angepasst, die Tiefe der Bauflächen beträgt überwiegend 30 m.

Erhaltungs- und Anpflanzungsgebot

Die Aussagen in der Begründung auf S. 47 unter Ziffer 4.4. werden an die Planzeichnung angepasst: In der Begründung wird der Bezug zur Maßnahme A2 (Anpflanzgebot) und nicht wie bisher zu A1 (Anpflanz- und Erhaltungsgebot) hergestellt. Änderungen im Bilanzierungsergebnis ergeben sich dadurch nicht, da bisher für das Anpflanz- und Erhaltungsgebot beim WA1 schon der niedrige Wertfaktor 2,5 berechnet wurde, der gleichfalls für Anpflanzungen in Ansatz gebracht wird.



Ökologische Bauweise

Der Anregung wird nicht gefolgt, die Hinweise zur ökologischen Bauweise bleiben bestehen.

Landkreis Ammerland vom 30.04.2008 (zur FNP-Änderung)

Kompensation/Artenschutz

siehe Abwägung zur Stellungnahme des Bebauungsplanes

Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung wurde durch ein Entwässerungskonzept nachgewiesen. Vergl. Abwägung zur Stellungnahme des Landkreises zum Bebauungsplan.

Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 17.04.2008 (zum B-Plan)

Der Anregung wird gefolgt. Der nachrichtliche Hinweis für Werbeanlagen in der Baubeschränkungszone wird in die Planzeichnung aufgenommen. Hierbei handelt es sich um eine redaktionelle Ergänzung.

Verkehrsverbund Bremen Niedersachsen vom 15.04.2008 (zum B-Plan)

Der Hinweis zur ÖPNV-Versorgung wird zur Kenntnis genommen, ist aber in der Begründung bereits enthalten.

Nds. Landesamt für Denkmalpflege vom 28.04.2008

Die Hinweis, dass im Plangebiet keine archäologischen Fundstellen bekannt sind, wird zur Kenntnis genommen.

Oldenburgisch Ostfriesischer Wasserverband vom 31.03.2008

(Verweis auf Stellungnahme vom 15.08.2007)

Die Stellungnahme vom 15.08.2007 enthält Hinweise zu den Versorgungsleitungen und wird zur Kenntnis genommen. Die Leitungen befinden sich in der Verkehrsfläche des Roten Steinwegs und somit überwiegend außerhalb des Geltungsbereichs; die erforderlichen Schutzstreifen sind durch die Planung ebenfalls nicht betroffen. Festsetzungen im Bebauungsplan sind daher nicht erforderlich.

Stadt Oldenburg vom 22.04.2008

(Verweis auf die Stellungnahmen vom 16.08.2007 und 18.01.2008)

Die Darstellungen im RROP 1996 des Landkreises Ammerland als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft stellen kein Planungshindernis dar. Vorsorgegebiete haben den Charakter von Abwägungsdirektiven. Das Landesraumordnungsprogramm verdeutlicht diese Einstufung. Dort heißt es unter B.9. „Vorsorgegebiete, 02“ in Abs. 2: „Bei der Abwägung konkurrierender Nutzungsansprüche ist der festgelegten besonderen Zweckbestimmung ein hoher Stellenwert beizumessen, im Einzelfall ist jedoch eine abweichende Entscheidung möglich.“

Die Gemeinde hat ihre Planungsziele für diesen Standort geändert, um dem Bedarf nach besonderen Wohngrundstücken (große Grundstücke mit Bezug zum Wasser, Fortführung des Wohnparks Friedrichsfehn) nachzukommen. Hierdurch soll das Baulandangebot der Gemeinde nach oben abgerundet werden. Aufgrund der besonderen Lagegunst mit dem aus dem Sandabbau entstandenen See bietet sich nur der Standort am Roten Steinweg für diese Entwicklung an. Im übrigen ist hier bereits durch die ausgebaute Gemeindestraße „Roter Steinweg“ und die Abwasseranlage im nördlichen Stichweg eine entsprechende Infrastruktur vorhanden. Die Gemeinde hat daher abgewogen, die nördlich und westlich des Sees gelegenen Bereiche als Siedlungsflächen zu entwickeln. Die Gemeinde gewichtet somit die Sicherung eines umfangreichen Bauflächenangebotes höher als die Belange von Natur und Landschaft.

Die Bereiche östlich und südlich des Sees sollen zusätzlich zum Bebauungsplan durch ein Rundwegkonzept der Naherholung zugänglich gemacht werden. Die hierdurch entstehenden Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft werden zugunsten der öffentlichen Zugänglichkeit in Kauf genommen. Die Gemeinde gewichtet hierbei die Schaffung von Naherholungsflächen höher als die Belange von Natur und Landschaft.

Das Siedlungs- und Freiraumkonzept Oldenburg-Umland basiert auf § 2 [2] 5 ROG¹, wonach in verdichteten Räumen Grünbereiche als Elemente eines Freiraumverbundes zu sichern und zusammenzuführen sind. Als Leitbild für den Freiraumverbund im Verdichtungsraum Oldenburg wurde von einem Modell radialer und konzentrischer Freiraum- und Grünflächenstrukturen ausgegangen und entsprechende Bezüge aufgezeigt. Als Freiraum/Grünflächen sind an dieser Stelle alle nicht bebauten und vegetationsbestimmten Flächen definiert. Damit können ökologische Aspekte (Biotopschutz, Biotopverbund), Klimafunktionen und Anforderungen der Naherholung und Freizeitnutzung nach rad- und fußläufigen Verbindungen Berücksichtigung finden. Dabei ist für die sich unter Freizeit- und Erholungsaspekten aufzeigenden Freiraumbezüge eine entscheidende Voraussetzung die öffentliche Zugänglichkeit, während dies unter landschaftsökologischen und klimatischen Gesichtspunkten weniger bedeutsam ist.

Im Freiraumkonzept Oldenburg-Umland wurden die bestehenden Siedlungsbereiche, die sich im Anschlussbereich zur Stadt Oldenburg befinden, im Hinblick auf künftige Siedlungserweiterungen geprüft und die Siedlungsränder markiert. Daraus resultierend wurden Freiraumkorridore zwischen den Siedlungsflächen der Stadt Oldenburg und den Siedlungsflächen der Nachbargemeinden festgelegt.

Die Ortschaft Friedrichsfehn gehört zum Planungsraum 3. Hier wurde ein Siedlungsrand um die bestehenden Wohngebiete unter Berücksichtigung von kleineren Erweiterungsflächen in der Ortslage von Friedrichsfehn gelegt. Südlich und östlich davon wurde ein Freiraumkorridor gekennzeichnet, wo Elemente des Freiraumkonzeptes zu berücksichtigen sind. Dieser überdeckt den nördlichen Teil des Plangebietes Nr. 159. Die Darstellung des Freiraumkorridors ist jedoch nicht parzellenscharf, sondern nur symbolisch.

Daher ist die Gemeinde der Auffassung, dass die geplante Entwicklung des Wohngebietes für einen besonderen Bedarf mit Seegrundstücken und pferdebezogenem Wohnen an diesem Standort umsetzbar ist, zumal dieser Bereich bereits durch den Wohnpark Friedrichsfehn vorbelastet ist. Die Gemeinde stellt in diesem Zusammenhang in die Abwägung ein, dass es sich bei dem geplanten Wohngebiet – wie auch beim Wohnpark Friedrichsfehn – nicht um ein klassisches verdichtetes Siedlungsgebiet handelt, die zentrale Siedlungsentwicklung erfolgt nach wie vor in den engeren Ortslagen.

¹ Raumordnungsgesetz 1998.



Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 159 wird aufgrund der Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen von 2.000 bis 4.000 m² eine sehr aufgelockerte Besiedlung entstehen, die innerhalb der privaten Flächen genügend Raum für Freiraumelemente und eine Vernetzung von Biotopstrukturen sichert. Auf der Süd- und Ostseite des Sees erfolgt keine Bebauung, hier können ausreichend Freiräume gesichert werden. Zudem sichert der geplante Rundwanderweg zusätzlich öffentliche erlebbare Freiräume im Rahmen der Naherholung. Darüber hinaus wird auch nach Umsetzung des Bebauungsplangebietes Nr. 159 ein ausreichend großer Freiraumkorridor zwischen dem Siedlungsraum Friedrichsfehn und der Stadt Oldenburg verbleiben. Der Freiraumgedanke wird somit durch die vorliegende Planung nicht aufgegeben. Einer Weiterentwicklung des Siedlungs- und Freiraumkonzepts im Dialog mit der Stadt Oldenburg steht die Gemeinde Edewecht jedoch positiv gegenüber.