

# GEMEINDE EDEWECHT

## 73. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 159

Roter Steinweg – Friedrichsfehn

### Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB

Von privater Seite liegen Anregungen vor, die im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung am 02.04.2008 im Landhaus Friedrichsfehn vorgetragen wurden. Hierzu wurde ein Protokoll angefertigt, was zur Akte genommen wurde. Weiterhin liegt eine Sammeleingabe vom 26.03.2008 mit 566 Unterschriften und eine Sammeleingabe vom 30.04.2008 mit 748 Unterschriften vor. Zudem sind bei der Gemeinde von privater Seite 33 Schreiben von insgesamt 30 Einwendern eingegangen. Von nachfolgenden Personen sind einzelne Schreiben eingegangen:

| Nummer | Name und Adresse  | Schreiben vom |
|--------|---|---------------|
| 1      | Jens Ahrends, Rüschenweg 21, 26188 Edewecht                                 | 06.04.2008    |
| 2      | Bärbel Irps, Rüschenweg 3, 26188 Edewecht                                   | 22.04.2008    |
| 3      | Hans Irps, Rüschenweg 3, 26188 Edewecht                                     | 22.04.2008    |
| 3a     | Hans Irps Rüschenweg 3, 26188 Edewecht                                      | 28.04.2008    |
| 4      | Manfred Jäckel, Hainbuchenstr. 12a, 26188 Edewecht                          | 24.04.2008    |
| 5      | Andreas Paul, Binsenweg 31, 26188 Edewecht                                  | 26.04.2008    |
| 6      | Britta Hoffmann, Rüschenweg 22, 26188 Edewecht                              | 27.04.2008    |
| 7      | Dietrich Hundt, Diekweg 21, 26188 Edewecht                                  | 28.04.2008    |
| 8      | Dr. Erhard Hölzle, Ziegelweg 1, 26188 Edewecht                              | 28.04.2008    |
| 9      | Silvia Hölzle-Kind, Ziegelweg 1, 26188 Edewecht                             | 28.04.2008    |
| 10     | Jochen Meyer, Am Sodenstich 23, 26188 Edewecht                              | 28.04.2008    |
| 11     | Heinz Meyer, Ziegelweg 4 a, 26188 Friedrichsfehn                            | 28.04.2008    |
| 12     | Theo und Anneliese Müller, Elsterweg 1, 26188 Edewecht                      | 25.04.2008    |
| 12a    | Theo und Anneliese Müller, Elsterweg 1, 26188 Edewecht                      | 13.03.2008    |
| 13     | Frank Helms, Im Plaggen 19, 26188 Friedrichsfehn                            | 29.04.2008    |
| 14     | Karin Meyer, Am Sodenstich 23, 26188 Edewecht                               | 29.04.2008    |
| 15     | Harald Würdemann, Am Wiesenkieker 6, 26188 Edewecht                         | 29.04.2008    |
| 16     | Detlef Langer, Weißmoorweg 20, 26188 Edewecht                               | 27.04.2008    |
| 16a    | Detlef Langer, Weißmoorweg 20, 26188 Edewecht                               | 13.04.2008    |
| 17     | Ulrike Schleier, Weißmoorweg 20, 26188 Edewecht                             | 27.04.2008    |
| 17a    | Ulrike Schleier, Weißmoorweg 20, 26188 Edewecht                             | 30.04.2008    |
| 18     | Sabine Thorwarth, Wildenlohlinie 51, 26188 Friedrichsfehn                   | 29.04.2008    |
| 19     | Hiltrud Engler, Am Tannenkamp, 26188 Edewecht                               | 27.04.2008    |
| 20     | Dipl.-Ing. Architekt H. U. Rometsch, Prinzendamm 12, 26219 Bösel            | 26.04.2008    |
| 21     | Detlef Reil, Schulstr. 16, 26188 Friedrichsfehn                             | 30.04.2008    |
| 22     | Stefan Meyer, Ziegelweg 4b, 26188 Friedrichsfehn                            | 30.04.2008    |
| 23     | Hergen Erhardt, Am Deyekamp 29, 26188 Edewecht                              | 30.04.2008    |
| 24     | Maria Sander, Küstenkanalstr. 54, 26188 Edewecht                            | 30.04.2008    |
| 25     | Adelgund, Katrin, Hendrik und Werner Horn, Häherweg 6, 26188 Friedrichsfehn | 30.04.2008    |
| 26     | Thomas Hadan, Brüderstr. 27a, 26188 Friedrichsfehn                          | 27.03.2008    |
| 27     | Rolf Frömming, Birkenweg 1, 26188 Friedrichsfehn                            | 15.04.2008    |
| 28     | Elsa Schiwinsky, Brüderstr. 18, 26188 Friedrichsfehn                        | 15.04.2008    |
| 29     | Ingo Baumann, Haarenfeld 48a, 26129 Oldenburg                               | 30.04.2008    |
| 30     | Heiko Hallmann, Am Sodenstich 7, 26188 Edewecht                             | 13.03.2008    |

Das Protokoll zur Informationsveranstaltung, die Unterschriftenliste und die Einzelstellungen der privaten Einwander werden in der Sitzung den Gremien zur Einsichtnahme vorgehalten. Die Behandlung der einzelnen Stellungnahmen erfolgt zusammengefasst nach Themenkomplexen.

**Gemeinde Edeweicht –Plan 159, 73. FNP-Änderung (Roter Steinweg) –  
Abwägung zu den Anregungen aus der Sammeleingabe vom 26.03.2008 mit 566 Unterschriften  
und der Sammeleingabe vom 30.04.2008 mit 748 Unterschriften vor**

Stand: 04.06.2008

| <b>Stellungnahme – Anregungen, Hinweise</b> | <b>Abwägung</b>  |
|---|--|
| <b>keine Bebauung</b>                       |  |
| Gemeinde plant für Investor                 | <p>Zielsetzung der Gemeinde ist die Schaffung von Wohngrundstücken für besondere Nachfragegruppen, die einen Bedarf nach großen Grundstücken in exklusiver Lage haben. Hierdurch soll das Baulandangebot der Gemeinde nach oben abgerundet werden und ein Angebot für eine Klientel geschaffen werden, die als Steuerzahler und ggf. als gewerbetreibender Arbeitgeber interessant ist. Die Zielsetzung der Gemeinde ist somit auf ein Bauflächenangebot ausgerichtet, dass von der Art her dem bestehenden Wohnpark Friedrichsfehn entspricht. Da in diesem vorhandenen Wohnpark alle Grundstücke belegt sind und im Gemeindegebiet kein vergleichbares Angebot vorhanden ist, ist zur Bedarfsdeckung für die o.g. Nachfragegruppe die Neuausweisung eines Baugebietes erforderlich. Der Gemeinde wurde von einem privaten Investor ein städtebauliches Konzept für eine Bebauung am sog. Holtsee vorgelegt, das der o.g. Zielsetzung entspricht und das sich die Gemeinde gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu eigen gemacht hat. Anderweitige Flächen für die Entwicklung eines entsprechenden Baugebiets sind nicht vorhanden.</p> <p>Das städtebauliche Konzept basiert auf einer Bebauung mit Bezug zum Wasser und sieht große Ufergrundstücke im westlichen und nördlichen Anschluss an den sog. Holtsee vor. Hierbei sollen unterschiedlich große Grundstücke für „Exklusives Wohnen“, „Junge Familien“ und „Wohnen mit Pferd“ verschiedene Nachfragergruppen befriedigen.</p> |
| Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft     | <p>Die Darstellungen im RRÖP 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: <i>„Bei der Abwägung konkurrierender Nutzungsansprüche ist der festgelegten besonderen Zweckbestimmung ein hoher Stellenwert beizumessen, im Einzelfall ist jedoch eine abweichende Entscheidung möglich.“</i> D. h., die Gemeinde kann zur Verfolgung ihrer planerischen Ziele, nachdem sie die betreffenden Belange angemessen ermittelt und gewichtet hat, die raumordnerische Festlegung eines Gebietes als Vorsorgegebiet zugunsten einer anderen Entwicklung abwägen. Insofern kann die Gemeinde im Rahmen der Abwägung eine andere Zielsetzung für das Vorsorgegebiet festlegen.</p>   |

|   |   |
|---|---|
| <p>Natur- und Landschaftsschutz nicht ausreichend berücksichtigt</p>        | <p>Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde umfangreiche Untersuchungen zu Fauna und Flora durchgeführt worden und im Umweltbericht dokumentiert.</p> <p>Die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden durch umfangreiche Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen:</p> <p>Ein Teilausgleich des Bebauungsplanes findet östlich des Plangebietes auf dem Flurstück 150/2 statt. Hier soll im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zum Plangebiet durch Anlage einer neuen Waldfläche auf 2 ha der Ausgleich für die vom Eingriff betroffenen gehölz- bzw. waldgeprägten Funktionen sichergestellt werden. Die Umsetzung dieser Waldentwicklungsmaßnahme wird durch städtebaulichen Vertrag sichergestellt.</p> <p>Die Qualitäten der gemäß § 28 a geschützten Biotope werden gemäß § 28 a Abs. 5 NNatG nordöstlich des Plangebietes auf Flurstück 96 kompensiert.</p> <p>Da trotz intensiver Suche im näheren räumlichen Umfeld keine weiteren Ausgleichsflächen für den Bebauungsplan zur Verfügung stehen, wird in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde der verbleibende Kompensationsbedarf im Dänikhorster Moor eingelöst.</p> <p>Hier wird durch wasserbauliche Maßnahmen das Naturschutzgebiet (NSG) Dänikhorster Moor vollständig aus dem Vorflutersystem herausgenommen, so dass im gesamten NSG (91 ha) dauerhaft hohe Wasserstände gesichert werden. Dazu werden einzelne Gräben und Grabendurchlässe verlegt und der Zu- und Ablauf des Dänikhorster Moorkanals im NSG werden verschlossen.</p> <p>Die Maßnahmen werden von der Ammerländer Wasseracht durchgeführt. Die Umsetzung der Maßnahmen wird von der Gemeinde Edewecht durch vertragliche Regelungen abschließend sichergestellt.</p> <p>Die somit für den Bebauungsplan im Rahmen der Eingriffsregelung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bzw. für die geschützten Bereiche gemäß § 28 a Abs. 5 NNatG vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen sind insgesamt geeignet, den Ausgleich sowohl funktional (qualitativ) als auch in der Flächenwirksamkeit (quantitativ) sicherzustellen. Ein Defizit verbleibt nicht.</p> |
| <p>öffentlicher Zugang nicht ausreichend für Bedürfnis nach Naherholung</p> | <p>Zeitgleich mit der o.g. Baulandentwicklung am Roten Steinweg wird auch die Naherholung verbessert. Die ehemaligen Sandabbaustelle war ursprünglich als Industriebrache einzustufen. Durch den Planfeststellungsbeschluss wurde als Folgenutzung „natürliche Sukzession“ festgelegt. Diese hat sich auch bereichsweise eingestellt, in Teilbereichen ist diese Entwicklung jedoch u.a. durch die unbefugten Nutzungen beeinträchtigt und gestört worden, so dass das Ziel der Folgenutzung in der Gesamtheit nicht erreicht wurde. Die o.g. Flächen befinden sich derzeit im Privatbesitz, so dass eine öffentliche Zugänglichkeit nicht zulässig ist. Durch die Neuordnung werden Teilbereiche des Geländes über einen Bebauungsplan der Bebauung zugeführt und Teilbereiche über ein Rundwegekonzept der Öffentlichkeit für Naherholungszwecke zugänglich gemacht. Hierzu wird ein Wanderweg hergestellt, der in Teilbereichen Blickbeziehungen und Aufenthaltsbereiche am See sicherstellt. Durch diese Maßnahmen wird ein zusätzliches Naherholungsgebiet für die Ortschaft Friedrichsfehn geschaffen.</p> <p>Der Rundwanderweg hat eine Länge von insgesamt 3.000 m. Davon verlaufen ca. 750 m entlang des Roten Steinweges. Hier ist die Erholungsfunktion aufgrund der verkehrlichen Belastung auf der Straße eingeschränkt. Dieses wäre auch ohne die geplante Bebauung der Fall. Ca. 550 m verlaufen über den nördlichen Privatweg, der nur einseitig bebaut wird.</p>   |

|   |   |
|---|---|
|   | <p>Die restliche Strecke von 1.700 m des geplanten Rundwanderweges verläuft ausschließlich durch die freie Landschaft und bereichsweise, insbesondere im südlichen Abschnitt, parallel zum Seeufer, so dass hier hohe Naherholungsqualitäten geschaffen werden. Hinzuweisen ist darauf, dass eine geringe Teilstrecke des Rundwanderweges über ein Grundstück geplant ist, das noch nicht im Eigentum des Investors steht (Eigentümer zu Jeddeloh). Sollte der Erwerb der Fläche nicht gelingen, wird der Rundwanderweg alternativ auf einer Länge von 300 m über den vorhandenen Rad- und Gehweg an der B 401 geführt werden. Weiter ist darauf hinzuweisen, dass sich der geplante Rundwanderweg aufgrund der Eigentumsverhältnisse nur im Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung umsetzen lässt. Sollte der Investor von seinen Planungen Abstand nehmen, ist ggf. mit einem Verkauf des Geländes zu rechnen. Die Wiederaufnahme des Sandabbaus ist dabei nicht ausgeschlossen. Dann wäre die Anlegung eines Rundwanderweges auf Sicht gesehen nicht mehr denkbar.</p>  |
| <p>Planung überarbeiten (unterschiedliche Interessen berücksichtigen)</p> | <p>Die Planung wurde im Laufe des Verfahrens überarbeitet, um unterschiedliche Interessen zu berücksichtigen. So wurde das vom Investor vorgelegte städtebauliche Konzept zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses überarbeitet, da entgegen den Absichten des Investors von seiten der Gemeinde keine Wohnbebauung und keine Gastronomie auf der Südseite gewünscht war. In diesem Zusammenhang wurden die Mindestgrundstücksgößen für den nordwestlichen Bereich „Junge Familien“ von 1.500 m<sup>2</sup> auf 2.000 m<sup>2</sup> erhöht, um auch hier überdurchschnittliche Grundstücksgößen zu sichern und die Bebauungsdichte zu reduzieren.</p> <p>Durch die Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde zusätzlich zum Bebauungsplan ein Konzept für einen Rundwanderweg entwickelt, um den Wunsch nach öffentlicher Zugänglichkeit für die Naherholung zu berücksichtigen. Zudem wird eine zusätzliche Grünfläche mit Aufenthaltsqualitäten im Südwesten geschaffen. Darüber hinaus ist vorgesehen, den Wanderweg auch im Südosten näher an den See heranzulegen, sofern über die für diese Verbindung erforderlichen Flächen verfügt werden kann. Die Interessen des Landkreises nach teilweiser öffentlicher Zugänglichkeit des Sees wird durch die o.g. Maßnahmen ebenfalls berücksichtigt.</p> |

**Gemeinde Edewecht –Plan 159, 73. FNP-Änderung (Roter Steinweg) –  
Abwägung zu den Anregungen aus den Eingaben der Bürger im Rahmen der öffentlichen Auslegung – Einzelstellungennahmen**

Stand: 04.06.2008

| Stellungnahme – Anregungen, Hinweise |   | Abwägung  |
|--------------------------------------|---|---|
| Regionales Raumordnungsprogramm RROP |   |   |
|                                      | <p><b>Planung widerspricht RROP</b><br/>Eingriff in Natur und Landschaft<br/>Gewässer der Allgemeinheit zugänglich machen,<br/>Öffentliche Nutzungsmöglichkeiten für<br/>Freizeit und Erholung schaffen<br/>Zugänglichkeit See verbessern</p> | <p>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: <i>„Bei der Abwägung konkurrierender Nutzungsansprüche ist der festgelegten besonderen Zweckbestimmung ein hoher Stellenwert beizumessen, im Einzelfall ist jedoch eine abweichende Entscheidung möglich.“</i> D. h., die Gemeinde kann zur Verfolgung ihrer planerischen Ziele, nachdem sie die betreffenden Belange angemessen ermittelt und gewichtet hat, die raumordnerische Festlegung eines Gebietes als Vorsorgegebiet zugunsten einer anderen Entwicklung abwägen. Insofern kann die Gemeinde im Rahmen der Abwägung eine andere Zielsetzung für das Vorsorgegebiet festlegen.</p> <p>Bei dem See handelt es sich um eine ehemalige Sandabbaufläche. <i>Gemäß den Erläuterungen in D 3.4.06 des RROP 1996 des Landkreises Ammerland sind durch den Abbau entstandene Wasserflächen nach Maßgabe ihrer Eignung vorzugsweise für Naturschutzzwecke vorzusehen. Bodenabbauflächen sollen nach Beendigung der Abbautätigkeit grundsätzlich der natürlichen Sukzession überlassen oder einer extensiven Nutzung zugeführt werden, sofern nicht vorrangig eine andere Folgenutzung verfolgt wird</i> (Erläuterungen in D 3.4.06 des RROP 1996). Insofern ist im Rahmen der gemeindlichen Abwägung auch eine andere Folgenutzung möglich.</p> <p>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 des Bauflächenangebotes höher als die Belange von Natur und Landschaft.</p> |

|   |   |  |
|---|---|--|
|   |   | <p>Zusätzlich zum Bebauungsplan sollen Bereiche östlich und südlich des Sees 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 somit die Schaffung von Naherholungsflächen für die Allgemeinheit höher als die Belange von Natur und Landschaft.</p> <p>Die Aussage des RROP 1996, das <i>für die Erholungs- und Sportnutzung geeignete Gewässer der Allgemeinheit zugänglich gemacht werden sollen</i>, bezieht sich insbesondere auf Bereiche, die in den festgelegten <i>Vorsorge- und Vorranggebieten für Erholung</i> liegen. Dieses ist bei dem Plangebiet jedoch nicht der Fall. Die Zugänglichkeit des gesamten Gebietes für die Allgemeinheit ist nach den Vorgaben des RROP daher nicht zwingend erforderlich, mit der Einbeziehung der östlichen und südlichen Randbereiche des Sees hat die Gemeinde aber ausreichend Bereiche für die Allgemeinheit zugänglich gemacht. Dieses entspricht auch den Anforderungen des Landkreises nach einer teilweise öffentlichen Zugänglichkeit.</p> |
|   | Beeinträchtigung Natur und Landschaft nicht mit RROP vereinbar  | Wie aus den o.g. Ausführungen zu entnehmen ist, ist von seiten des RROP trotz des Vorsorgegebietes von Natur und Landschaft eine Abwägung zugunsten der Siedlungsentwicklung möglich. Die Gemeinde gibt der Siedlungsentwicklung und der Naherholung den Vorrang vor den Belangen von Natur und Landschaft. Die hiermit verbundenen erheblichen Auswirkungen werden im Sinne der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB vollständig kompensiert.  |
|   | Bedenken wegen Vorsorgegebiet N+L nicht behandelt   | Seitens der Fachbehörden liegen keine raumordnerischen Bedenken gegen die Planung vor. Die von den Bürgern im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach 3 (1) BauGB geäußerten Bedenken im Hinblick auf die raumordnerische Aussagen wurden sachgerecht abgewogen. Die Abwägung ist in der Begründung ausführlich erläutert.  |
| <b>Planungserfordernis/Anlass und Ziele der Planung</b> |   |  |
|   | <p>kein <b>Planungserfordernis</b> im Sinne des BauGB, keine <b>städtebaulichen Gründe</b></p> <p><b>fehlendes öffentliches Interesse</b> an der Planung, Mehrheit gegen Bebauung</p> <p>Gemeinde plant für Investor</p> <p>fehlende Gemeindeentwicklungsplanung</p> <p><b>Grundsätze der Bauleitplanung</b> nicht berücksichtigt</p> <p>keine dem Wohl der Allgemeinheit sozialgerechte Bodennutzung, Mehrheit gegen eine Bebauung</p> | <p>Friedrichsfehn ist im RROP als Grundzentrum mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ eingestuft. Demnach ist die Gemeinde gehalten, die zentralörtlichen Siedlungsbereiche und die ländlichen Ortschaften umwelt-, bedarfs- und funktionsgerecht zu erhalten und weiterzuentwickeln. In den Erläuterungen des RROP 1996 wird in Abschnitt D.1.6 darauf hingewiesen, dass das Grundzentrum Friedrichsfehn aufgrund der Nachbarschaft zum Oberzentrum Oldenburg eine Entlastungsfunktion bezogen auf das Oberzentrum übernehmen soll. Die Wohnbauflächenentwicklung soll daher schwerpunktmäßig an diesem Standort erfolgen. Zu erwähnen ist in diesem Zusammenhang auch, dass die Entwicklungsaufgabe Erholung nicht für das Grundzentrum Friedrichsfehn, sondern für das Grundzentrum Edeweicht vorgesehen ist. Die Umsetzung der Vorgaben aus dem RROP, in diesem Fall die Sicherung der Wohnbauentwicklung in Friedrichsfehn, liegt somit im öffentlichen Interesse.</p>  |

|  |  |  |
|--|--|--|
|  | <p>Planung widerspricht Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung<br/>Planung widerspricht kostensparendem Bauen</p> <p>Naturschutz nicht ausreichend abgewogen<br/>Umweltschutz und Auswirkungen auf den Menschen nicht ausreichend berücksichtigt</p> | <p>Die Gemeinde Edewecht wird daher wie auch in den letzten Jahren, ein entsprechendes Angebot an Bauplätzen sowohl für Ortsansässige als auch für Auswärtige in Friedrichsfehn bereitstellen. In den zentralen Ortslagen verfolgt die Gemeinde eine Baulandentwicklung mit überwiegend kleinen und wirtschaftlichen Grundstücken, die auf junge Familien mit Kindern ausgerichtet ist und die ein enges nachbarschaftliches Umfeld und die Nähe zu Versorgungseinrichtungen bietet. In den randlichen Lagen sollen auch anderen Wohnformen für besondere Nachfragegruppen zulässig sein. Dieses wurde u.a. durch die Ausweisung von Kleinsiedlungsgebieten am Roten Steinweg und am Ziegelweg sowie durch die Ausweisung des Sondergebietes „Wohnpark Friedrichsfehn“ mit großen Grundstücken in exponierter Lage umgesetzt. Die Sicherung eines vielfältigen Baulandangebotes für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen liegt ebenfalls im öffentlichen Interesse. Diese Baulandpolitik will die Gemeinde auch weiterhin beibehalten und wird daher weiterhin Baugrundstücke für besondere Nachfragegruppen anbieten.</p> <p>Zielsetzung der Gemeinde ist die Schaffung von Wohngrundstücken für besondere Nachfragegruppen, die einen Bedarf nach großen Grundstücken in exklusiver Lage haben. Hierdurch soll das Baulandangebot der Gemeinde nach oben abgerundet werden und ein Angebot für eine Klientel geschaffen werden, die auch als Steuerzahler und ggf. als gewerbetreibender Arbeitgeber interessant ist. Die Zielsetzung der Gemeinde ist somit auf ein Bauflächenangebot ausgerichtet, dass von der Art her dem bestehenden Wohnpark Friedrichsfehn entspricht. Da in diesem vorhandenen Wohnpark alle Grundstücke belegt sind und im Gemeindegebiet kein vergleichbares Angebot vorhanden ist, ist zur Bedarfsdeckung für die o.g. Nachfragegruppe die Neuausweisung eines Baugebietes erforderlich. Insofern liegt ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 1 bis 3 BauGB vor.</p> <p>Der Gemeinde wurde von einem privaten Investor ein städtebauliches Konzept für eine Bebauung am sog. Holtsee vorgelegt, das der o.g. Zielsetzung entspricht und das sich die Gemeinde sich gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu eigen gemacht hat. Anderweitige Flächen für die Entwicklung des beabsichtigten Baugebiets sind nicht vorhanden (siehe Abwägung zum Standort).</p> <p>Das städtebauliche Konzept basiert auf einer Bebauung mit Bezug zum Wasser und sieht große Ufergrundstücke im westlichen und nördlichen Anschluss an den sog. Holtsee vor. Ursprünglich war auch eine Wohnbebauung und eine gastronomische Einrichtung an der Südseite des Sees vorgesehen. Da diese südliche Entwicklung nicht mit den Planungszielen der Gemeinde vereinbar ist, wurde das Konzept entsprechend geändert und die bauliche Entwicklung reduziert. Das dieser Bauleitplanung zugrundeliegende Konzept sieht nunmehr lediglich eine Bebauung mit an der Nord- und Westseite des Sees vor. Hierbei sollen unterschiedlich große Grundstücke für „Exklusives Wohnen“, „Junge Familien“ und „Wohnen mit Pferd“ verschiedene Nachfragegruppen befriedigen.</p> |
|--|--|--|

|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  | <p>Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Gemeinde hat sich ausführlich mit den Belangen der Raumordnung auseinandergesetzt (siehe Abwägung zu RROP). Die Planung bewegt sich innerhalb des durch Raumordnung vorgegebenen Abwägungsrahmens.</p> <p>Die Planung sichert eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB) und bringt die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen in Einklang und sichert eine dem Wohle der Allgemeinheit dienende Bodennutzung. Hierbei ist bezüglich des Allgemeinwohls gemäß der Kommentierung zum BauGB (Zinkhahn-Bielenberg) nicht von einer isolierten Betrachtung des Bauleitplans auszugehen. Da jedem Bauleitplan ein (Gesamt-) Konzept und im Sinne des Abwägungsgebots ein Ausgleich der berührten und öffentlichen privaten Belange zugrunde liegt, geht die Vorschrift davon aus, dass der jeweilige Bauleitplan in seiner Gesamtheit eine am Allgemeinwohl orientierte sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet. Die Bauleitplanung am Roten Steinweg entspricht den Grundsätzen der gemeindlichen Wohnbaulandpolitik und basiert auf einem städtebaulichen Konzept. Die privaten und öffentlichen Belange wurden in die Abwägung eingestellt. Insofern steht die Planung § 1 Abs. 5 BauGB nicht entgegen.</p> <p>Des weiteren wurden folgende für diese Planung relevante Grundsätze der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB berücksichtigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Durch entsprechende Gutachten wurde der Nachweis erbracht, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Nachweis durch Lärmschutzgutachten, Gutachten zur Standsicherheit und Altlastenuntersuchung) eingehalten werden. (siehe § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)</li> <li>• Durch die Schaffung eines zusätzlichen Baugebiets für eine besondere Nachfragegruppe werden die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gedeckt, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsgruppen sowie die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung ermöglicht und die Bevölkerungsentwicklung gesichert. Die Nutzung vorhandener technischer Infrastruktur durch den ausgebauten Roten Steinweg und die vorhandene Abwasseranlage entspricht dem kostensparenden Bauen. (siehe § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)</li> <li>• Durch die Schaffung von öffentlichen Bereichen für die Naherholung mit Aufenthaltsbereichen im Rahmen des Rundwanderwegkonzeptes werden die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung und die Belange der Erholung berücksichtigt. (siehe § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)</li> <li>• Die Planung im Anschluss an den vorhandenen Wohnpark Friedrichsfehn entspricht der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (siehe § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)</li> <li>• Die weitgehende Erhaltung der vorhandenen bepflanzten Wallanlage sowie die Einbindung des Plangebiets durch randliche Anpflanzungen berücksichtigt die Belange des Orts- und Landschaftsbildes (siehe § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)</li> </ul> |
|--|--|--|

|  |   |   |
|--|---|---|
|  |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich der Landschaftspflege wurden in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde umfangreiche fachliche Untersuchungen zu Fauna und Flora durchgeführt. Die Erhebungsergebnisse und sonstigen Belange des Umweltschutzes und die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umweltbelange sind nach den Maßgaben des BauGB im Umweltbericht dokumentiert und der Abwägung zugeführt.</li> <li>• Die erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden durch umfangreiche Kompensationsmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung berücksichtigt. (siehe § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)</li> </ul> <p>Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB hat die Gemeinde zudem die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.</p> <p>Die Gemeinde hat die in den frühzeitigen Bürgerbeteiligungen geäußerten Anregungen dahingehend berücksichtigt, dass Bereiche östlich und südlich der Öffentlichkeit über ein Rundwegkonzept für die Naherholung zugänglich gemacht werden. Zudem wird das geplante Wegenetz noch um eine zusätzliche Grünfläche mit Aufenthaltsqualitäten erweitert. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass sich der geplante Wanderweg aufgrund der Eigentumsverhältnisse nur im Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung umsetzen lässt.</p> |
|  | Unbefugte Nutzung - Pflichten des Eigentümers zur Unterbindung  | Der Eigentümer hat das Gelände komplett eingezäunt, um ein Betreten durch unbefugte Nutzer zu verhindern. Zudem wurden entsprechende Hinweisschilder aufgestellt.   |
|  | <p><b>Störungen</b> durch unbefugte Nutzungen ergeben <b>kein Planungserfordernis</b> für eine Bebauung (gibt es auch woanders)<br/>Störungen sind kontrollierbar</p>   | <p>Das Planungserfordernis ergibt sich vorrangig aus der o.g. Zielsetzung der Gemeinde, ein Baugebiet für besondere Nachfragegruppen zu schaffen und Teilbereiche der Öffentlichkeit für die Naherholung zugänglich zu machen. Mit der Neuordnung des Gebietes sollen ein Wohngebiet und ein Wanderweg gesichert werden.</p> <p>Unabhängig davon stellt sich für die Gemeinde die unbefugte Nutzung des Geländes, insbesondere das Baden in den Sommermonaten, als problematisch dar, da diese Nutzungen mit Störungen der naturräumlichen Bestände und der angrenzenden Wohnnachbarschaft (Verkehr, Lärm, Müll) sowie einem Gefahrenpotential (instabile Böschungen, Tiefe des Sees) verbunden sind. Die Gemeinde räumt daher der städtebaulichen Beordnung des Geländes ein hohes Gewicht ein.</p>  |
|  | <p><b>gegen Aufhebung der Folgenutzung</b></p> <p>Argumentation, dass sich Sukzession nicht einstellt, kann nicht nachvollzogen werden, Sukzession schon vorhanden, schon seltenes Tier- und Pflanzenvorkommen beobachtet Biotope trotz unbefugter Nutzung entwickelt</p> | In der Begründung wurde argumentiert, dass sich die im Planfeststellungsbeschluss festgelegte Folgenutzung „Natürliche Sukzession“ nicht in der beabsichtigten Form einstellen kann, da Störungen durch unbefugte Nutzungen das Ziel in Frage stellen. Diese Aussage bezieht sich auf das gesamte Gebiet, für das die Folgenutzung gilt. Dieses schließt natürlich nicht aus, dass sich in Teilen bereits eine natürliche Sukzession eingestellt hat und auch die gestörten Sukzessionsbereiche für bestimmte Entwicklungsformen von Natur und Landschaft bedeutsam sein können. Dieses wird durch die Aussagen zur Flora und Fauna im Umweltbericht bestätigt.   |

|  |  |   |
|--|--|---|
|  | <p>Zerstörung der Anpflanzungen nicht negativ<br/>Störungen durch den Menschen erhöhen die<br/>Dynamik der Sukzession<br/>unbefugte Nutzungen führen nicht zum<br/>Scheitern der Folgenutzung</p> <p>unbefugte Nutzungen klimabedingt selten,<br/>Überschreitungen sind kontrollierbar<br/>Großteil der Bevölkerung hat Schutz des<br/>Gebietes akzeptiert</p> | <p>Dabei bleibt unstrittig, dass die natürliche Sukzession bereichsweise durch die unbefugte Nutzungen beeinträchtigt oder verhindert wird. Insbesondere in den Sommermonaten führen Badenutzung und ‚Lagern‘ zu Belastungen durch Trittschäden, Unrat, Lärm und Beunruhigungen. Insbesondere die Entwicklung der Ufervegetation wird durch die Inanspruchnahme der Uferbereiche beeinträchtigt. Betroffen ist sowohl die Pflanzen- als auch die hierauf angewiesene Tierwelt.<br/>Auch wurden Anpflanzungen im Bereich der Zuwegung zerstört, die im Jahre 2003/2004 von der Firma Reuter angelegt wurden, um ein Befahren und Betreten der Abbaustelle zu verhindern.</p> <p>Auch außerhalb der Sommermonate wird das Gelände vorrangig von Spaziergängern genutzt, was z.B. durch die Entstehung von sog. Trampelpfaden deutlich wird. Maßnahmen zur Sicherung des Geländes durch Zäune und Hinweisschilder haben das unbefugte Betreten des Geländes nicht verhindern können, so dass auch künftig von Störungen der natürlichen Sukzession auf der ehemaligen Sandabbaufläche auszugehen ist. Insofern ist die Grundaussage, dass sich die Folgenutzung „Natürliche Sukzession“ <u>nicht in der beabsichtigten Form</u> einstellen kann – nämlich für den gesamten Bereich des Planfeststellungsbeschlusses“ – zutreffend.</p> <p>Die beabsichtigte Änderung der Folgenutzung ergibt sich jedoch vorrangig aus der Zielsetzung der Gemeinde, ein Baugebiet für besondere Nachfragegruppen zu schaffen und Teilbereiche der Öffentlichkeit für die Naherholung zugänglich zu machen. Mit der Neuordnung des Gebietes sollen ein Baugebiet und ein Wanderweg gesichert werden. Dass in diesem Zusammenhang auch das Problem der unbefugten Nutzungen beseitigt bzw. reduziert wird, sieht die Gemeinde als positiven Nebeneffekt an.</p> |
|  | <p>Ausgangslage in Begründung nicht richtig<br/>beschrieben:</p> <p><b>keine Anpflanzungen</b> erfolgt,</p> <p>Einsatz <b>Planierdraupe</b> hat mehr zerstört als<br/>widerrechtliche Nutzung, hat<br/>Strandverhältnisse geschaffen, die zur<br/>unbefugten Badenutzung einladen</p>  | <p>Die Aussage in der Begründung, dass bereits Anpflanzungen erfolgt sind, ist korrekt. Grundlage für die Pflanzmaßnahmen ist ein Bepflanzungsplan, der Bestandteil der Genehmigungsunterlagen für den Planfeststellungsbeschluss war und die Bepflanzung des Geländes nach erfolgtem Sandabbau festlegt. Entsprechend den Bestimmungen des Planfeststellungsbeschlusses ist dann die Bepflanzung vorgenommen worden. Dieses wurde in einem Ortstermin überprüft. Die Durchführung der Anpflanzungsmaßnahmen war Voraussetzung für die Rückgabe der Bürgerschaft. Die weitergehende gewollte Entwicklung einer natürlichen Sukzession (Folgenutzung) hat sich dann aber tatsächlich nicht in der gewünschten Form eingestellt, was vermutlich auch auf die unbefugten Nutzungen des Geländes zurückzuführen ist.</p> <p>Der Einsatz der Planierdraupe erfolgte zur Herstellung von Fahrwegen für die umfangreichen Untersuchungen der Standsicherheit, u.a. für Drucksondierungen. Diese Maßnahmen waren erforderlich, damit das Drucksondierungsfahrzeug die vorgegebenen Messplätze am Ufer erreichen konnte. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass Voruntersuchungen im Vorfeld einer städtebaulichen Planung durchaus legitim sind, da nur so ein Nachweis der städtebaulichen Machbarkeit möglich ist.</p> <p>Selbst wenn im Plangebiet strandähnliche Verhältnisse vorliegen, berechtigt dieses zu keiner unbefugten Badenutzung.</p>   |

|  |  |   |
|--|--|---|
|  | Gefahrenpotential Badensee nicht hoch  | Die Auffassung wird nicht geteilt, aufgrund der Tiefe des Sees und der Abbruchkanten besteht eine potentielle Gefährdung. Die Unfälle in der Vergangenheit haben ein Gefahrenpotential bestätigt.   |
|  | Störungen durch Lärm werden aufgrund der Vorbelastung durch B 401 nicht hoch eingestuft                                | Störungen durch Lärm sind in erster Linie durch den zusätzlichen Verkehr und Parken infolge des Badebetriebs auf dem Roten Steinweg entstanden. Dieses wurde von einigen Anliegern auch als Störung wahrgenommen.   |
|  | exklusiver Wohnpark keine angemessene Folgenutzung<br>Alternativen im Interesse der Allgemeinheit (Naherholung) prüfen | Die Errichtung eines exklusiven Wohnparks entspricht den Zielen der Gemeinde (siehe Abwägung zur Planungserfordernis) und stellt daher die für die Gemeindeentwicklung angemessene Folgenutzung dar, zumal die Siedlungsentwicklung im Anschluss an den bestehenden Wohnpark Friedrichsfehn erfolgt und aus städtebaulicher Sicht eine Arrondierung darstellt. Im übrigen ist hier bereits durch die ausgebaute Gemeindestraße „Roter Steinweg“ und die Abwasseranlage im nördlichen Stichweg eine entsprechende Infrastruktur vorhanden. Zusätzlich zum Bebauungsplan werden für die Naherholung Bereiche im Süden und Osten der Öffentlichkeit durch einen Wanderweg mit Aufenthaltsbereichen zugänglich gemacht. Eine alternative Entwicklung des gesamten Bereichs als Naherholungsgebiet entspricht nicht den Zielen der Gemeinde. Zielsetzung der Gemeinde ist die Schaffung von Wohngrundstücken für besondere Nachfragegruppen, die einen Bedarf nach großen Grundstücken in exklusiver Lage haben. Dieses ist an anderer Stelle im Gemeindegebiet nicht möglich (siehe Abwägung zum Standort). |
|  | Bebauung Nordseite verstößt gegen alle Richtlinien   | Eine Bebauung an der Nordseite (und auch der Westseite) des Sees verstößt nicht gegen die vom Gesetzgeber vorgegebenen Richtlinien. Die Vorgaben der Raumordnung wurden abgeprüft; eine entsprechenden Abwägung zugunsten der Siedlungsentwicklung ist möglich. Des weiteren wurden verschiedene Fachuntersuchungen zur Lärmverträglichkeit, zur Standfestigkeit und zu Altlasten durchgeführt. Hier wurden keine einer Bebauung entgegenstehenden Aspekte festgestellt. Zu den Belangen von Natur und Landschaft wurden ebenfalls umfangreiche Untersuchungen durchgeführt. Auch hier gibt es keine grundlegenden Ausschlusskriterien, im Rahmen der Eingriffsregelung sind jedoch umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die nachgewiesen wurden (vergl. Kompensation). Das Erfordernis nach einer Kompensation gilt im Übrigen auch für den geplanten Wanderweg, der ebenfalls einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt.   |
|  | neue Bebauung erzeugt Störungen durch Unruhe und Lärm  | Eine unzumutbare Beeinträchtigung durch das neue Baugebiet ist nicht zu erwarten. Durch die großen Grundstücke mit Festsetzungen von Mindestgrößen und maximalen Wohneinheiten ist die künftige Anzahl der Bewohner beschränkt. Nach dem städtebaulichen Konzept ist von ca. 24 neuen Grundstücken auszugehen. Durch die Nutzung der Grundstücke sind keine Störungen zu erwarten. Durch das neue Baugebiet entsteht jedoch zusätzlicher Verkehr. Hierzu wurde eine Abschätzung der verkehrlichen Mehrbelastung durchgeführt. Demnach ist gegenüber der jetzigen Verkehrsbelastung auf dem Roten Steinweg ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von ca. 15 % zu erwarten. Diese wird als verträglich angesehen, zumal eine Verteilung der Verkehre in Richtung Norden zum Ortszentrum Friedrichsfehn und in Richtung Süden zur B 401 zu erwarten ist. Der während der Realisierungsphase des Wohnparks erforderliche Lkw-Verkehr wird über die B 401 zu- und abgeführt, daher sind keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für die vorhandene Bebauung zu erwarten.  |

| Bedarf |   |  |
|--------|---|--|
|        | <p><b>kein Bedarf</b> für Bebauung</p> <p>keine ausreichende Bedarfsermittlung (Bevölkerungsentwicklung, Altersstruktur) einbeziehen</p> <p>keine ausreichenden Gründe für Bebauung, nur kommerzielles Interesse, Gründe der Gegner sind berechtigt</p> <p>keine ausreichenden städtebauliche Gründe (Bedarf für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen nicht nachvollziehbar, kein Bauland mehr für Normalbürger, vorhandener Wohnpark keine Argumentation = Fehler)</p> | <p>Ein Bedarf nach exklusiven Baugrundstücken am See und nach Wohngrundstücken mit Pferdehaltung ist vorhanden. Die Gemeinde hatte hierzu in der Vergangenheit häufige Nachfragen. Im vorhandenen Wohnpark Friedrichsfehn, der exklusive Grundstücke für besondere Nutzergruppen enthält, sind keine freien Grundstücke mehr vorhanden. Auch im übrigen Gemeindegebiet gibt es keine vergleichbaren Angebote. Daher ist zur Bedarfsdeckung für die o.g. Nachfragegruppe die Neuausweisung eines Baugebietes erforderlich.</p> <p>Eine klassische Bedarfsermittlung wird nicht für erforderlich und in diesem Fall auch nicht für angebracht gehalten. Zum Einen belegen die Anfragen, dass grundsätzlich eine Bedarf nach exklusiven Grundstücken und Wohnen mit Pferdehaltung vorhanden ist. Zum Andern möchte die Gemeinde durch dieses Baugebiet über den jetzigen Bedarf hinaus auch ein Angebot für zukünftige Nachfragen vorhalten. Dabei ist dieses Angebot bewusst nicht nur auf Bürger der Gemeinde Edewecht ausgerichtet, sondern auch auf Zuzüge aus anderen Gemeinden, so z.B. aus der Stadt Oldenburg.</p> <p>Dass ein Bedarf für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen mit unterschiedlichen Ansprüchen an Wohnraum vorliegt, belegen einerseits die der Gemeinde vorliegenden aktuellen Anfragen, andererseits auch die Wohnbauentwicklung der letzten Jahre. So ist neben den Baugebieten mit üblichen Grundstücksgrößen, die den Großteil des gemeindlichen Wohnungsmarktes ausmachen, auch der Wohnpark Friedrichsfehn komplett umgesetzt worden. Da alle Grundstücke im Wohnpark einer Bebauung zugeführt wurden, hat sich dieses Angebot als richtig herausgestellt. Von einem „Fehler“ könnte man dann sprechen, wenn sich hier keine ausreichende Vermarktung eingestellt hätte. Dieses ist aber nachweislich nicht der Fall.</p> |
|        | kein Bauplatzmangel in Gemeinde, bereits neue Baugebiete angedacht  | Die Gemeinde hat die Absicht, zur Sicherung einer positiven Bevölkerungsentwicklung und zur Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur ein ausreichendes Baulandangebot für unterschiedliche Nachfragegruppen in der Gemeinde und für Auswärtige vorzuhalten. Daher werden neben den großen Grundstücken in exklusiver Lage auch weiterhin Baugebiete mit üblichen „kleineren“ Grundstücken entwickelt.  |
|        | große Grundstücke stehen im Widerspruch zu Begrenztheit der Siedlungsflächen, zu viel Flächenverbrauch<br>besser kleinere Grundstücke im Ortskern   | Gerade weil die Siedlungsentwicklung in den zentralen Lagen der Ortsteile begrenzt ist, kann die exklusive Bebauung mit großen Grundstücke nur in randlichen Lagen angeordnet werden. Diese Vorgehensweise wurde auch bereits beim bestehenden Wohnpark Friedrichsfehn praktiziert. Die zentralen Lagen der Ortsteile sollen den üblichen Baugebieten mit kleineren Grundstücken vorbehalten bleiben, um für junge Familien mit Kindern Bauplätze mit nahgelegener infrastruktureller Versorgung zu bieten.  |
|        | dem Bedarf nicht nachkommen   | Durch die Schaffung von exklusiven Baugrundstücken soll das Baulandangebot der Gemeinde nach oben abgerundet werden und ein Angebot für eine Klientel geschaffen werden, die für die Gemeinde auch als Steuerzahler und ggf. als gewerbetreibender Arbeitgeber interessant ist. Die Gemeinde wird daher dem Bedarf nach besonderen Baugrundstücken nachkommen.   |

|                               |   |  |
|-------------------------------|---|--|
| <b>Standort</b>               |   |  |
|                               | <p>keine alternativen Standorte geprüft, Naturschutz untergewichtet, keine ausreichenden Gründe für hohes Gewichtung Bebauung</p> <p>Standortalternative: exklusives Wohnen besser auf grüner Wiese und neuen See anlegen</p> <p>Bedarf an diesem Standort nicht nachvollziehbar, große Grundstücke hätten auch in anderen Baugebieten berücksichtigt werden können</p> | <p>Zielsetzung der Gemeinde ist die Schaffung von exklusiven Grundstücken für besondere Nachfragegruppen. Hierbei hat sich die Gemeinde das Konzept eines privaten Investors zu eigen gemacht. Das Konzept sieht große Seegrundstücke vor und sichert als besondere Lagequalität eine Wohnnutzung mit Bezug zum Wasser. Alternative Standorte mit gleichwertiger Lagegunst sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden. Eine alternative Bebauung am Küstenkanal kommt aufgrund der angrenzenden Verkehrswege nicht in Frage. Die Neuanlage eines Sees zur Schaffung von Seegrundstücken stellt ebenfalls keine geeignete Alternative dar, da die Herstellung einer Wasserfläche einen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft bedeutet. Zudem stehen für solche Alternativen keine geeigneten Flächen zur Verfügung.</p> <p>Die anderen Baugebiete in der Gemeinde Edewecht sind auf eine andere Nachfragegruppe ausgerichtet. Diese sind in erster Linie junge Familien mit Kindern, die kleinere wirtschaftliche Grundstücke benötigen und auf ein enges nachbarschaftliches Umfeld und andere Versorgungsstrukturen ausgerichtet sind. Eine Vermischung dieser Wohnformen bietet sich daher nicht an und wäre auch aufgrund der unterschiedlich erforderlichen Erschließungssysteme städtebaulich nur schwer umsetzbar. Zudem soll sich die von der Gemeinde beabsichtigte Exklusivität der Grundstücke nicht nur durch große Grundstücke auszeichnen, sondern auch durch besondere Standortqualitäten.</p> <p>Aufgrund der besonderen Lagegunst am Holtsee bietet sich daher der Standort am Roten Steinweg für diese Entwicklung optimal an. Im übrigen ist hier bereits durch die ausgebaute Gemeindestraße „Roter Steinweg“ und die Abwasseranlage im nördlichen Stichweg eine entsprechende Infrastruktur vorhanden.</p> |
| <b>Städtebauliche Ordnung</b> |   |  |
|                               | <p>Trennungsgrundsatz nicht berücksichtigt (Innenbereich, Außenbereich)<br/>Erweiterung Splittersiedlung nicht zulässig, Planung widerspricht FNP,</p>  | <p>Die Planung erfolgt nicht in einem isolierten Bereich, sondern in einem durch Siedlungsbebauung vorbelasteten Bereich. Die Befürchtung, dass die Planung zur Verfestigung einer Splittersiedlung führt, wird daher nicht geteilt. Westlich des Plangebietes befindet sich bereits der Wohnpark Mosleshöhe mit großen parkähnlichen Grundstücken, der durch den Bebauungsplan Nr. 29 beordnet ist. Dieser beinhaltet überwiegend die Ausweisung des Sondergebietes „Wohnpark Friedrichsfehn“. Zudem ist im Einmündungsbereich Ziegelweg/Roter Steinweg ein Mischgebiet ausgewiesen, das kleinteilige Grundstücke beinhaltet. Im Nordwesten ist beidseitig des Roten Steinwegs eine dörfliche Wohnbebauung vorhanden. Hier gelten die Bebauungspläne Nr. 51 und Nr. 152 (letzterer planreif) am Roten Steinweg mit der Ausweisung von Kleinsiedlungsgebieten. Im weiteren nördlichen Verlauf des Roten Steinwegs gilt eine Außenbereichssatzung mit für zu Wohnzwecken dienende Vorhaben.</p> <p>Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert, so dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.</p> <p>Die geplante Baulandweisung entspricht somit den Grundsätzen der städtebaulichen Ordnung.</p>  |

| Attraktivität Friedrichsfehn |  |  |
|------------------------------|--|--|
|                              | <p>Friedrichsfehn verliert an Attraktivität, (zu viel Neubaugebiete, Leerstände, Verkehr, zu wenig Bereiche für Naherholung und Freizeit, schlechte Busanbindung)<br/>mehr Ausgleich und Bereiche für Naherholung schaffen</p> <p>durch Baugebiet noch mehr Bewohner und Zerstörung Biotop</p> | <p>Die Auffassung, dass Friedrichsfehn an Attraktivität verliert, wird nicht geteilt. Friedrichsfehn sowie auch andere Ortsteile der Gemeinde Edewecht weisen eine sehr gute Infrastruktur auf. Dieses sind u.a. die örtlichen Versorgungsstrukturen zur Deckung des täglichen Bedarfs, die öffentlichen Einrichtungen wie Schulen und Kindergärten sowie die Einrichtungen für Sport und Freizeit. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass die Gemeinde in den letzten Jahren das schulische Angebot und die Sporteinrichtungen ausgebaut hat. Auch das öffentliche Personennahverkehrsnetz ist im Gemeindegebiet gut ausgebaut. Die o.g. Entwicklung der Infrastruktur basiert auf einer positiven Bevölkerungsentwicklung. Um die vorhandene Infrastruktur auszulasten und zu erhalten, ist die Gemeinde gehalten, durch entsprechende Maßnahmen weiterhin eine positive Bevölkerungsentwicklung sicherzustellen. Dieses setzt u.a. voraus, dass die Gemeinde ein entsprechendes Baulandangebot für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen vorhält.</p> <p>Die Schaffung eines zusätzlichen Baulandangebotes mit exklusiven Seegrundstücken für unterschiedliche Nutzergruppen bedeutet eine Verbesserung für Friedrichsfehn und die Gemeinde Edewecht, da ein vielfältiges Baulandangebot einen hohen Attraktivitätsfaktor hat. Die zusätzlichen Bauplätze am Roten Steinweg werden durch die Sicherung einer geringen Bebauungsdichte und zahlreiche Erhaltungs- und Anpflanzungsmaßnahmen behutsam in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden. Auch die Anzahl der künftigen Bewohner wird durch die Begrenzung der Wohneinheiten gering gehalten, nach dem städtebaulichen Konzept sind ca. 24 Wohngrundstücke vorgesehen. Dieses führt auch nicht zu einer unzumutbaren Erhöhung der Verkehrsbelastung. Die mit der Siedlungsentwicklung und dem Wandweg einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden an geeigneter Stelle vollständig ausgeglichen.</p> <p>Im Zusammenhang mit der o.g. Baulandentwicklung am Roten Steinweg wird auch die Naherholung verbessert. Die ehemalige Sandabbaustelle war ursprünglich als Industriebrache einzustufen. Durch den Planfeststellungsbeschluss wurde als Folgenutzung „natürliche Sukzession“ festgelegt. Diese hat sich auch bereichsweise eingestellt, in Teilbereichen ist diese Entwicklung jedoch durch die unbefugten Nutzungen beeinträchtigt und gestört worden, so dass das Ziel der Folgenutzung in der Gesamtheit nicht erreicht wurde. Die o.g. Flächen befinden sich derzeit im Privatbesitz, so dass eine öffentliche Zugänglichkeit nicht zulässig ist. Durch die Neuordnung werden Teilbereiche des Geländes über einen Bebauungsplan der Bebauung zugeführt und Teilbereiche über ein Rundwegkonzept der Öffentlichkeit für Naherholungszwecke zugänglich gemacht. Hierzu wird ein Wanderweg hergestellt, der in Teilbereichen Blickbeziehungen und Aufenthaltsbereiche am See sicherstellt. Durch diese Maßnahmen wird ein zusätzliches Naherholungsgebiet für Ortschaft Friedrichsfehn geschaffen, insofern wird die Attraktivität des Ortes auch unter Betrachtung dieses Aspektes erhöht.</p> |
|                              | <p>Befürchtung, dass Grundstücke nicht alle verkauft werden und Gelände durch Bauvorbereitung zerstört</p>   | <p>Die Befürchtung, dass keine ausreichende Umsetzung des Baugebietes erfolgt, wird nicht geteilt. Zum Einen haben Nachfragen bei der Gemeinde für entsprechende Baugrundstücke in der Vergangenheit den Bedarf bestätigt, zum Andern ist die Entwicklung auf eine längerfristige Umsetzung ausgelegt.</p>   |

| Freiraumkonzept |  |
|-----------------|--|
|                 | <p>Planung widerspricht Freiraumkonzept<br/>Abwägung zur Stadt Oldenburg fehlerhaft, da Rundwanderweg keine ausreichenden Freiräume sichert</p> <p>Bei dem Siedlungs- und Freiraumkonzept Oldenburg-Umland handelt es sich um eine rein informelle Planung, die vor Jahren gemeinsam von der Stadt Oldenburg und den Umlandgemeinden erarbeitet wurde. Das Siedlungs- und Freiraumkonzept basiert auf § 2 [2] 5 ROG<sup>1</sup>, 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 159 wird aufgrund der Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen von 2.000 bis 4.000 m<sup>2</sup> 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.</p> |

<sup>1</sup> Raumordnungsgesetz 1998.

|                                       |   |   |
|---------------------------------------|---|---|
|                                       |   | <p>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, da die Aussagen in dem Konzept großräumig ausgelegt sind. Die grundlegenden Aussagen zur Siedlungs- und Freiraumplanung haben auch zukünftig ihre Berechtigung.</p> <p>Der geplante Rundwanderweg sichert öffentlich erlebbare Freiräume im Rahmen der Naherholung. Neben Aussichtspunkten, die eine Blickbeziehung zum Wasser ermöglichen, wird eine öffentlich zugängliche Grünfläche mit Aufenthaltsqualitäten gesichert.</p>  |
| <b>gegen Bebauung,</b>                |   | Die Anregungen werden zurückgewiesen. Die Gemeinde verbleibt bei ihrer Zielsetzung, an diesem Standort ein attraktives Baugebiet für eine besondere Nachfragegruppe zu schaffen (siehe Abwägung zu Planungserfordernis, Anlass und Ziele, Bedarf, Standort).  |
| <b>Alternative Nutzungsvorschläge</b> |   |   |
|                                       | <p>Gemeinde soll Mittel zur Erhaltung der Lebensqualität einsetzen und Gelände kaufen und unterhalten, keine weiteren Maßnahmen zur Nutzungsänderung</p> <p>Übergabe des Sees in Privateigentum = Versäumnis Gemeinde</p>         | Der Anregung wird nicht entsprochen. Die Gemeinde hat nicht die Absicht, das Gelände zu erwerben. Die Gemeinde hat die Entscheidung getroffen, die Zielsetzung der Schaffung eines Wohngebietes für eine besondere Nachfragegruppe an dem Standort am Roten Steinweg umzusetzen. Wenn das Plangebiet nicht wie vorgesehen, einer Siedlungsentwicklung und der Naherholung zugeführt würde, würde dieses möglicherweise zu Zwecken des weiteren Sandabbaus veräußert werden können. Dieses liegt jedoch nicht im Interesse der gemeindlichen Entwicklungsplanung.  |
|                                       | <p>See der Natur überlassen (ist 28a Biotop) ursprüngliche Folgenutzung beibehalten, Gebiet soll Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft bleiben</p> <p>Alternative mit Feuchtbiotopen, Flachwasserzonen, Anpflanzungen etc.,</p> | Der Anregung wird nicht entsprochen. Die Gemeinde hat 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 durch einen Wanderweg der Naherholung zugänglich gemacht werden. Die hierdurch entstehenden Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft werden zugunsten der öffentlichen Zugänglichkeit ebenfalls in Kauf genommen. Die Gemeinde gewichtet somit die Schaffung von Naherholungsflächen höher als die Belange von Natur und Landschaft. Zudem wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem See nicht um ein Biotop gemäß § 28 a NNatSchG handelt. Diese Qualitäten sind bezogen auf die Gesamtfläche nur geringfügig betroffen (5.000 m <sup>2</sup> von 123.000 m <sup>2</sup> ); für diese überplanten Bereiche wird ein entsprechender Ausgleich geschaffen. |
|                                       | Nutzung der hohen Lebens- und Erlebnisqualität für ein Naherholungsgebiet, (Wandern, Badestellen, Gastronomie, Spielplatz)  | Die Gemeinde hat kein Interesse an einem intensiv freizeitgenutzten See (z. B. für die Bade- oder Wassersportnutzung). Der Anregung wird nicht entsprochen. Dennoch werden östliche und südliche Randbereiche der Naherholung durch einen Wanderweg zugänglich gemacht. Hierzu gehören neben Aussichtspunkten auch eine Grünfläche mit Aufenthaltsqualitäten, die als Treffpunkt und Spielplatz genutzt werden kann.  |

|   |  |  |
|---|--|--|
| <b>Bebauung reduzieren</b>                    |  |  |
|   | im Norden + Nordosten Wanderweg<br>im Osten Naturschutz<br>nur im Westen und Nordwesten Bebauung<br><br>östlichen und südlichen Bereich dem<br>Naturschutz überlassen  | Der Anregung wird nicht entsprochen, da die Gemeinde ein umfassendes Angebot für die besonderen Nachfragegruppen schaffen will. Hierzu gehört neben dem Bedarf nach großen Wohngrundstücken in exponierter Lage auch der Bedarf nach einer Wohnnutzung mit Pferdehaltung. Dennoch wird der östliche und südliche Bereich über das Rundwegkonzept der Naherholung zugänglich gemacht, wobei zur Abbruchkante im Osten ein entsprechender Abstand berücksichtigt wird. Die naturschutzfachlichen Belange werden im Rahmen der Eingriffsregelung berücksichtigt.  |
| <b>für Bebauung</b>                           |  |  |
|   | Aufwertung Baugebiet westlich<br>Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden<br>mehr Steuern für Infrastruktur (Schule,<br>Kindergarten) durch neue Bewohner<br>bessere Ausnutzung Grundschule , sonst<br>Schließung zu befürchten<br><br>Infrastruktur (Schule) anpassen  | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.<br><br><br><br><br><br><br><br><br><br>Die vorhandene Infrastruktur ist ausreichend.  |
| <b>Wanderweg /Zugänglichkeit See/Erholung</b> |  |  |
|   | Wanderweg Mogelpackung, keine<br>Erholungsfunktion (zu wenig<br>Blickbeziehungen, Belastung Lärm B 401)<br><br>Rundwanderweg berücksichtigt Erfordernis<br>nach Naherholung nicht ausreichend<br>(straßenbegleitend kein Wanderweg),<br>Anregung des Landkreises nach öffentlicher<br>Zugänglichkeit nicht erfüllt | Der Rundwanderweg hat eine Länge von insgesamt 3.000 m. Davon verlaufen ca. 750 m entlang des Roten Steinweges. Hier ist die Erholungsfunktion aufgrund der verkehrlichen Belastung auf der Straße eingeschränkt. Dieses wäre auch ohne die geplante Bebauung der Fall. Ca. 550 m verlaufen über den nördlichen Privatweg, der nur einseitig bebaut wird. Die restliche Strecke von 1.700 m des geplanten Rundwanderweges verläuft ausschließlich durch die freie Landschaft und bereichsweise, insbesondere im südlichen Abschnitt, parallel zum Seeufer, so dass hier hohe Naherholungsqualitäten geschaffen werden. Hinzuweisen ist darauf, dass eine geringe Teilstrecke des Rundwanderweges über ein Grundstück geplant ist, das noch nicht im Eigentum des Investors steht (Eigentümer zu Jeddelloh). Sollte der Erwerb der Fläche nicht gelingen, wird der Rundwanderweg alternativ auf einer Länge von 300 m über den vorhandenen Rad- und Gehweg an der B 401 geführt werden. Weiter ist darauf hinzuweisen, dass sich der geplante Rundwanderweg aufgrund der Eigentumsverhältnisse nur im Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung umsetzen lässt. Sollte der Investor von seinen Planungen Abstand nehmen, ist ggf. mit einem Verkauf des Geländes zu rechnen. Die Wiederaufnahme des Sandabbaus ist dabei nicht ausgeschlossen. Dann wäre die Anlegung eines Rundwanderweges auf Sicht gesehen nicht mehr denkbar. |

|                        |  |   |
|------------------------|--|---|
|                        | unsichere Beschaffenheit, Aussichtspunkte kostenintensiv   | Der Wanderweg wird entsprechend den geplanten Nutzungen ausgebaut, zu kritischen Uferbereichen wird ein Abstand eingehalten. Die Kosten für den Ausbau des Wanderweges und die Aussichtspunkte trägt der Investor. Es wird jedoch in beiden Fällen eine einfache Ausführung vorgesehen, um den Pflegeaufwand für die Gemeinde gering zu halten.   |
|                        | keine Zuwegung zum See, sondern nur Blickbeziehung   | Direkte Zuwegungen zum See sind nicht beabsichtigt, um die Badenutzung auszuschließen.  |
|                        | Vorschlag: Wanderweg mit Ausnahme der Zu Jeddelloh-Flächen rund um den See hinter der geplanten Bebauung   | Der Anregung wird nicht entsprochen. Ein Wanderweg hinter den Wohngrundstücken würde die Wohnruhe stören und wäre nicht mit der Zielsetzung vereinbar, Seegrundstücke zu schaffen. In den übrigen Bereichen wird mit Ausnahme des Grundstücks Zu Jeddelloh ein Wanderweg parallel zum Ufer angestrebt (siehe oben).   |
|                        | im Falle einer Bebauung von Wanderweg absehen  | Der Anregung wird nicht entsprochen, da die Gemeinde Bereiche für die Naherholung sichern will.   |
|                        | Interessen von Kindern, Jugendlichen, Senioren, Familien berücksichtigen durch Bereiche für Begegnungen und Freizeitaktivitäten<br><br>im Ausschuss für soziales, Frauen, Jugend, Familie und Senioren beraten | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Mitglieder des Ausschusses für Soziales etc. sind im Rat der Gemeinde Edewecht, der den Beschluss über diese Planung zu fassen hat, vertreten. Die Beteiligung eines weiteren Ausschusses ist daher nicht erforderlich.   |
| <b>Standsicherheit</b> |  |   |
|                        | Zweifel an gutachterlich festgestellter Standsicherheit<br><br>Nachweis wird angezweifelt, Abrutschen Baugrundstücke befürchtet  | In den vorliegenden Untersuchungen wurde die grundsätzliche Bebaubarkeit der Grundstücke festgestellt. Die Uferböschungen sind in weiten Teilen ebenfalls standsicher. In einigen Bereichen sind Maßnahmen zur Verbesserung der Ufersicherung erforderlich, für deren Durchführung sich der Investor per städtebaulichen Vertrag verpflichten wird.<br><br>Die Untersuchungen zur Überprüfung des Baugrunds und der Standsicherheit erfolgten durch versierte Fachbüros. Die Gemeinde Edewecht hat keine Veranlassung, an den Ergebnissen der Gutachter zu zweifeln. Nachbesserungen der Gutachten sind nicht erforderlich. |
| <b>Gefährdung</b>      |  |   |
|                        | durch Bebauung wird unbefugtes Baden an die gefährliche Ostseite verlagert (Standfestigkeit)   | Der See wird sich auch in Zukunft in Privatbesitz befinden. Eine öffentliche Badenutzung ist nicht zulässig. Die östlichen Uferbereiche verbleiben ebenfalls in Privateigentum. Es wird zwar östlich des Sees ein Wanderweg entstehen, dieser wird jedoch zur Abbruchkante im Osten einen Abstand einhalten. Eine direkte Zugänglichkeit des Sees wird durch Gehölzpflanzungen unterbunden.   |

| Lärmimmissionen |   |   |
|-----------------|---|---|
|                 | Gebietseinstufung WA nicht richtig, WR erforderlich   | <p>Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO dienen überwiegend dem Wohnen. Hier sind Wohngebäude, Läden, Schank- und Speisewirtschaften zur Versorgung des Gebietes, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Reine Wohngebiete gemäß § 3 BauNVO dienen nur dem Wohnen. Allgemein zulässig sind hier nur Wohngebäude. Die o.g. Nutzungen zur Versorgung des Gebietes, die im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig sind, sind im reinen Wohngebiet nur ausnahmsweise zulässig.</p> <p>Zielsetzung der Gemeinde für das Plangebiet ist zwar die Schaffung eines Wohngebietes für einen besonderen Wohnbedarf analog dem bestehenden Wohnpark Friedrichsfehn. Nicht störende Handwerksbetriebe, Räume für freie Berufe und Dienstleistungen, die der Wohnruhe nicht entgegenstehen, sollen hier aber ebenfalls zulässig sein, um das in der Gemeinde Edeweicht übliche Spektrum für Wohngebiete zu ermöglichen. Daher wird die Gemeinde wie in den üblichen Wohnbaugebieten auch hier ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausweisen.</p> <p>Die Beurteilung der Verkehrslärsituation erfolgt somit für ein Allgemeines Wohngebiet.</p>  |
|                 | Lärmschutz Nördlicher Bereich keine Aussagen zum Verkehrslärm aus Richtung Süden und Südosten   | Die Einwirkungen durch Verkehrslärm von der B 401 aus Süden und Südosten wurden im Schallschutzgutachten berücksichtigt. Im nördlichen Bereich werden die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 eingehalten.   |
|                 | <p>Auswirkungen durch Lärm B 401 durch 2 m hohen Wall nicht vermeidbar Wirkung der Lärmschutzwand überprüfen</p> <p>Einschränkung der Freiraumnutzung steht im Widerspruch zu Wohnen am See</p> | <p>Die Berechnungen berücksichtigen einen 2,5 m hohen Lärmschutzwand an der südlichen Plangebietsgrenze. Dieser trägt zum Schutz der Erdgeschosse und des Gartenbereichs bei den der B 401 am nächsten gelegenen Grundstücken bei, reicht aber zum vollständigen Lärmschutz ,d.h. zur Einhaltung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 nicht aus. Die Einhaltung der Orientierungswerte innerhalb der gesamten Siedlungsfläche wäre nur durch Lärmschutzwände/-wälle mit Höhen von deutlich mehr als 5 m über GOK realisierbar. Da eine solche Maßnahme bereichsweise zu einer völligen Abschottung des Baugebiets führen und sich nicht in das Ortsbild einfügen würde, verzichtet die Gemeinde auf vollständigen aktiven Schallschutz und gibt einer Kombination aus passiven und aktiven Schallschutz den Vorrang. Daher werden Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden und gesonderte Maßnahmen für Schlafräume vorgesehen.</p> <p>Die Einschränkungen des Freiraums betreffen nur einen kleinen Teilbereich im Südwesten und lassen die Gartennutzung und Außenbereichsnutzung auf Erdgeschossebene weiter zu. Lediglich in den Obergeschossen werden in dem Teilbereich, der dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen ist, die Außenwohnbereiche wie Balkone, Loggien etc. von der Zulässigkeit ausgeschlossen, da hier die Überschreitungen der Orientierungswerte mehr als 5 dB(A) betragen. In den Erdgeschossen, wo die Überschreitungen weniger als 5 dB(A) betragen, verzichtet die Gemeinde auf eine Einschränkung der Außenwohnbereiche (Terrassen und Gartensitzplätze etc.), da die Überschreitung der Orientierungswerte unter 5 dB(A) liegt und im Rahmen der Abwägung tolerierbar ist.</p> |

|  |   |   |
|--|---|---|
| <b>Eingriffsregelung, Kompensation</b> |   |   |
|  | Nachweis Ausgleichsflächen  | <p>Die Qualitäten der gemäß § 28 a geschützten Biotop werden gemäß § 28 a Abs. 5 NNatG nordöstlich des Plangebietes auf Flurstück 96 kompensiert.</p> <p>Ein Teilausgleich des Bebauungsplanes findet östlich des Plangebietes auf dem Flurstück 150/2 statt. Hier soll im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zum Plangebiet durch Anlage neuer Waldfläche auf 2 ha der Ausgleich für die vom Eingriff betroffenen gehölz- bzw. waldgeprägten Funktionen sichergestellt werden. Die Umsetzung dieser Waldentwicklungsmaßnahme wird durch städtebaulichen Vertrag sichergestellt.</p> <p>Da trotz intensiver Suche im näheren räumlichen Umfeld keine weiteren Ausgleichsflächen für den Bebauungsplan zur Verfügung stehen, wird in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde der verbleibende Kompensationsbedarf im Dänikhorster Moor eingelöst.</p> <p>Hier wird durch wasserbauliche Maßnahmen das Naturschutzgebiet (NSG) Dänikhorster Moor vollständig aus dem Vorflutersystem herausgenommen, so dass im gesamten NSG (91 ha) dauerhaft hohe Wasserstände gesichert werden. Dazu werden einzelne Gräben und Grabendurchlässe verlegt und der Zu- und Ablauf des Dänikhorster Moorkanals im NSG werden verschlossen.</p> <p>Die Maßnahmen werden von der Ammerländer Wasseracht durchgeführt. Die Umsetzung der Maßnahmen wird von der Gemeinde Edewecht durch vertragliche Regelungen abschließend sichergestellt.</p> |
|  | Ausgleichsflächen nicht ausreichend   | <p>Die für den Bebauungsplan im Rahmen der Eingriffsregelung bzw. für die geschützten Bereiche gemäß § 28 a Abs. 5 NNatG vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen sind insgesamt geeignet, den Ausgleich sowohl funktional (qualitativ) als auch in der Flächenwirksamkeit (quantitativ) sicherzustellen. Ein Defizit verbleibt nicht.</p>  |
| <b>Natur und Landschaft</b>            |   |   |
|  | Das Areal ist 28a-Biotop  | <p>Die Bereich, die Qualitäten der gemäß § 28a NNatG geschützten Biotop aufweisen, sind in der Biotopkarte aufgezeigt. Es handelt sich um den Verlandungsbereich am nördlichen Seeufer und eine geschützte Heidefläche westlich des Moorbirkenbestands und bezieht auch weniger als 0,5 ha. (Plangebiet insgesamt 12,5 ha)</p>  |
|  | keine Alternativenprüfung, 28a Biotop von Bebauung auszunehmen eigener schützenswerter Wert Natur und Landschaft nicht einbezogen Gebietscharakter geht verloren, | <p>Im Laufe des Planungsprozesses wurden intern die Möglichkeiten zum Erhalt der geschützten Bereiche geprüft. Bei einem Erhalt der geschützten Bereiche ließen sich die überwiegenden städtebaulichen Ziele nicht verwirklichen, so dass auf den Erhalt der Biotop verzichtet wird.</p> <p>Dazu wurde vom Landkreis frühzeitig eine Ausnahme von den Verboten des § 28 a NNatG in Aussicht gestellt, soweit sichergestellt wird, dass an anderer Stelle ein geeigneter Ausgleich stattfindet.</p>  |

|  |   |   |
|--|---|---|
|  |   | <p>Der Ausgleich für die gemäß § 28 a geschützten Bereiche wird im eigenständigen Verfahren gemäß § 28 a Abs. 5 NNatG sichergestellt und erfolgt nordöstlich des Seegrundstücks auf Flurstück 96 der Flur 28 in der Gemeinde Edewecht. Hier sollen auf ca. 4.810 m<sup>2</sup> mehrere Blänken mit einer Gesamtfläche von ca. 2.000 m<sup>2</sup> angelegt und Heidebewuchs aus dem Plangebiet verpflanzt werden.</p> <p>Die Veränderungen des Gebietscharakters bzw. des Landschaftsbildes sind im Umweltbericht dokumentiert.</p>   |
|  | <p>Besonderes Landschaftsbild, besonderer Bereich für heimische Tier- und Pflanzenarten – Störungen durch Bebauung kein gleichwertiger Ausgleich für Vorsorgegebiet Natur und Landschaft, See möglich</p> | <p>Die Qualitäten des Landschaftsbildes und die zu erwartenden Störungen sind in der Begründung im Umweltbericht aufgezeigt.</p> <p>Dies gilt gleichfalls für die Bedeutung des Gebietes für Tier- und Pflanzenarten. Für die mit der Bebauung zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen sind umfassende Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes vorgesehen:</p> <p>Neben den Maßnahmen zum Biotopausgleich gemäß § 28 a NNatG wird für die beseitigten Gehölzstrukturen östlich des Plangebietes auf Flurstück 150/2 eine neue Waldfläche auf 20.000 m<sup>2</sup> mit standortgerechten heimischen Gehölzarten angelegt</p> <p>Darüber hinaus werden im Bereich des NSG Dänikhorster Moor und der NSG-Umgebung wasserbauliche Maßnahmen umgesetzt, durch die das gesamte NSG (91 ha) vollständig aus der Entwässerung herausgenommen wird und hier dauerhaft hohe Wasserstände zur Entwicklung moortypischer Lebensräume sichergestellt werden.</p> <p>Dadurch ist insgesamt der funktionsgerechte Ausgleich für die im ehemaligen Moorbereich des Roten Steinweges zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sichergestellt.</p> <p>Die Vorsorgedarstellung des RROP ist irrelevant bzw. gibt keinen Hinweis auf Art und Umfang der im Rahmen der Eingriffsregelung bzw. gemäß § 28 a NNatG erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen. Der fach- und sachgerechte Ausgleich gemäß Eingriffsregelung und nach § 28 a NNatG ist wie vorstehend skizziert sichergestellt. Besondere Ausgleichsanforderungen aus der RROP-Darstellung sind nicht ableitbar.</p> |
|  | <p>Sichtbeziehung zum See auch jetzt möglich, durch Bebauung nachhaltige Veränderung des Landschaftsbildes, Erholung</p>  | <p>Die zu erwartenden Veränderungen des Landschaftsbildes sind im Umweltbericht benannt. Durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen wird das Landschaftsbild sowohl im räumlichen Zusammenhang als auch im Bereich Dänikhorster Moor aufgewertet.</p> <p>Die Erfahrbarkeit des Sees und die Bedeutung für die Erholungsnutzung wird durch den geplanten Rundwanderweg aufgewertet.</p>  |
|  | <p>Widerspruch zum Vermeidungsgebot durch Zerstörung von Biotopen, Eingriffsregelung noch nicht abgeschlossen, daher erneute Auslegung erforderlich</p>   | <p>Nach dem Vermeidungsgebot wurden im Laufe des Planungsprozesses die anfänglichen Bauabsichten am südlichen Seeuferbereich komplett zurückgenommen. Die verbleibenden Beeinträchtigungen sind nach den gemäß Abwägung überwiegenden städtebaulichen Zielen nicht vermeidbar und werden nach den Maßgaben der Eingriffsregelung ausgeglichen.</p> <p>Die Maßnahmen zur Eingriffsregelung werden bis zum Satzungsbeschluss abschließend geregelt, eine erneute Auslegung ist nicht erforderlich.</p>  |

|                         |  |  |
|-------------------------|--|--|
|                         | Zuschüttung Biotopsee, Prüfen, ob durch o.g. Maßnahme erforderlich, ggf. Schadensregulierung<br><br>Übergang Sandboden zur Moorboden = schützenswerter Bereich                             | Die Planung wertet die genannten Gewässer weiterhin als Bestand (STZ-Tümpel). Sie sind entsprechend positiv in die Bestandsbilanzierung eingestellt. Ihr Ausgleich wird innerhalb des Bebauungsplanes nach den Maßgaben der Eingriffsregelung sichergestellt.<br><br>Die Übergänge sind in der Biotopkarte dokumentiert. Schützenswerte Bereiche sind gemäß § 28 a NNatG geschützte Heidestadien auf Torfboden und die Verlandungsbereiche am nördlichen Uferbereich.  |
| <b>Artenschutz</b>      |  |  |
|                         | Ringelnatter nicht berücksichtigt  | Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen begünstigen die Lebensraumqualitäten für die Ringelnatter. Die Ausführungen der speziellen Artenschutzprüfung (SAP) und des Bebauungsplanes bzw. Umweltberichtes werden redaktionell um den Zusammenhang zwischen den möglichen Beeinträchtigungen des Lebensraumes der Ringelnatter im Plangebiet und der in den Ausgleichsflächen zu erwartenden Aufwertung des Habitatpotentials für die Ringelnatter ergänzt.   |
|                         | wertvolle Tier- und Pflanzenarten laut faunistischem Gutachten   | Dies gilt gleichfalls, soweit nicht bereits erfolgt, für andere festgestellte Tier- und Pflanzenarten.   |
| <b>Flächenverbrauch</b> |  |  |
|                         | Grundsatz nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden nicht erfüllt  | Die grundsätzliche Bodenpolitik der Gemeinde Edewecht ist auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden ausgerichtet. In den ortsnahen Siedlungslagen wurden bisher i.d.R. Baugebiete mit ca. 500 bis 800 m <sup>2</sup> großen Grundstücken mit Einzel- und Doppelhäusern ausgewiesen. Bei dem vorliegenden Plangebiet soll jedoch aufgrund der besonderen Lagegunst ein Wohngebiet mit sehr großen Grundstücken und geringer Bebauungsdichte geschaffen werden, um das entsprechende Nachfragepotential zu befriedigen. Der Flächenverbrauch ist hier entsprechend höher, allerdings kann das Baugebiet an vorhandene Erschließungsanlagen angebunden werden, was wiederum dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entspricht.<br><br>Der Umgang mit Grund und Boden und der Landschaftsverbrauch in der Gemeinde Edewecht sind in der Gesamtbilanz als gering zu bezeichnen, die Grundsätze gemäß § 1a Abs. 2 BauGB werden somit erfüllt. |
| <b>Jagdrecht</b>        |  |  |
|                         | Wildbestände und Jagdrecht nicht berücksichtigt, für überplante Jagdbezirke Ausgleichsmaßnahmen (Rückzugsmöglichkeiten für Wildtiere) schaffen im Jagdbezirk Friedrichsfehn/Klein Scharrel | Die Ausübung des Jagdrecht im Gemeindegebiet ist im Grundsatz nicht gefährdet, der betreffende Jagdbezirk ist ca. 870 ha groß. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 12 ha. Somit werden lediglich 1,4 % der Gesamtfläche durch die Planung beeinflusst. Hierbei ist zu bemerken, dass die Jagdausübung im Plangebiet durch die vorhandene Bebauung am Roten Steinweg und am Ziegelweg bereits eingeschränkt ist.  |

| Spielplatz |   |  |
|------------|---|--|
|            | <p>Nachweis erbringen, zwingend erforderlich, Entfernungen einhalten, auf Bauplätze zugunsten Spielplatz verzichten</p> <p>Abwägung Spielplatz fehlerhaft, da Verweilmöglichkeiten im Rundwanderweg an stark befahrener Durchgangsstraße liegen</p> | <p>Gemäß des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze (NSpPG) ist im Bereich des Bebauungsplanes ein Kinderspielplatz in einer Größe (Nettofläche) von mindestens 300 qm bzw. 2 % der zulässigen Geschossfläche vorzusehen. Hiernach ergibt sich für das Baugebiet ein Bedarf von rd. 290 m<sup>2</sup>.</p> <p>Gemäß § 5 NSpPG kann die Gemeinde auf einen Spielplatz verzichten, wenn den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder auf andere Weise gleichwertig entsprochen wird, z. B. wenn ihnen Grünflächen, Spielstraßen, Schulhöfe oder Sportplätze zur Verfügung stehen. Somit ist die Ausweisung eines Spielplatzes nicht zwingend erforderlich.</p> <p>Die Gemeinde verzichtet aus folgenden Gründen auf die Anlage eines Spielplatzes im Plangebiet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Auf den privaten Grundstücken ist im Vergleich zu den Siedlungsgebieten mit verdichteten Wohnformen wesentlich mehr Fläche für das Bewegungsbedürfnis für Kinder vorhanden. Durch die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 2.000 bis 4.000 m<sup>2</sup> werden überdurchschnittlich große Grundstücke mit parkähnlichen Gärten gesichert, die sehr große Außenbereiche für die Spiel- und Freizeitgestaltung beinhalten.</li> <li>• Den Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten der Kinder sowie der Anspruch nach Stätten der Begegnung kann an anderer Stelle nachgekommen werden, da sich in dem ländlich geprägten Raum und im Rahmen eines geplanten Rundwanderweges ausreichend Verweilmöglichkeiten bieten. Der Bereich des Südufers wird über einen Naturpad und Aussichtspunkte der Öffentlichkeit zugänglich gemacht, zudem wird eine größere Grünfläche mit Aufenthaltsqualitäten gesichert. Diese kann als Begegnungsstätte dienen und wird vom Uferbereich abgeschirmt, so dass eine Zugänglichkeit des Sees verhindert wird. Die Grünfläche liegt ca. 80 m vom Roten Steinweg entfernt und ist durch den vorhandenen südlichen Wall von der B 401 abgeschirmt. Die Aufenthaltsqualität wird somit durch den Durchgangsverkehr nicht beeinträchtigt.</li> </ul> |

| Pferdehaltung |   |  |
|---------------|---|--|
|               | <p>Auswirkungen auf das Reitwegenetz ermitteln (Anzahl der Pferde) artgerechte Tierhaltung (Nachweis von Weideflächen)</p> <p>artgerechte Pferdehaltung wird bezweifelt, Transport zu anderen Wiesen wird aufgrund nasser Wiesen nicht für machbar gehalten</p> | <p>Die Pferdehaltung soll in Kombination mit einer externen Reitsport- und Weidehaltung betrieben werden. Insofern ist die Nähe eines Reitwegenetzes nicht zwingend erforderlich. Es ist vorgesehen, die Pferde saisonal per Pferdetransporter oder Anhänger zu Reitsportanlagen und Weideflächen außerhalb des Planbereiches zu transportieren. Daher ist nicht angedacht, die Grundstückflächen als Weidefläche oder Reitsportfläche zu nutzen. Ebenso soll diese nicht als landwirtschaftliche Fläche zur Futtergewinnung genutzt werden.</p> <p>Die Pferdehaltung auf den Grundstücken im Sondergebiet erfolgt in erster Linie in den Wintermonaten außerhalb der Reitsport- und Weisesaison. Hierfür werden Stallanlagen, Auslaufflächen (Paddocks), Nebenanlagen für die Lagerung von Heu, Stroh u. ähnl. sowie für Putzplätze und Sattelkammern benötigt. Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 3.000 m<sup>2</sup>. Bei mittleren Grundstückstiefen von ca. 65 m ergibt sich eine Grundstücksbreite von ca. 45 m, daraus ergibt sich wiederum bei einem Bauteppich von 30 m eine überbaubare Fläche von rd. 1.300 m<sup>2</sup>. Für ein Wohnhaus mit Außenwohnbereichen und Garagen ist ca. eine überbaubare Fläche von 250 m<sup>2</sup> erforderlich. Somit verbleiben innerhalb des Bauteppichs noch ausreichend Flächen für die Errichtung der o.g. pferdebezogenen Anlagen, wobei kleinere Nebenanlagen oder Nebenanlagen mit geringem Gewicht auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Für Stallung, Auslauf und Bewegung sind die Grundstückflächen daher mehr als ausreichend.</p> <p>Im Sinne einer artgerechten Tierhaltung sollte eine Einzelpferdehaltung vermieden werden. Die Grundstücke mit den festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen sind auch ausreichend, um eine artgerechte Tierhaltung mit mehreren Tieren zu ermöglichen. Kontakte von einzeln gehaltenen Tieren zu Artgenossen sind durch das Nebeneinanderliegen der Grundstücke zumindest durch Sicht- und Geruchskontakt möglich.</p> |
|               | <p>Immissionsfrage<br/>Pferdehaltung/Wohnnachbarschaft nicht gelöst</p>   | <p>Zur Prüfung möglicher Auswirkungen zwischen der geplanten Wohnbebauung und der geplanten Pferdehaltung wurde eine geruchstechnische Stellungnahme durch das Büro Zech aus Lingen erstellt. Hierbei wurde die Geruchsimmissionssituation - hervorgerufen durch die geplante Pferdehaltung im Sondergebiet - für die Bereiche der angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete ermittelt und beurteilt.</p> <p>Die Ermittlung und Beurteilung der Geruchsimmissionen erfolgte gemäß der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL).</p> <p>Für die Beurteilung der geplanten Pferdehaltung auf insgesamt 6 Grundstücken für „Wohnen und Pferd“ im Sondergebiet wurden drei Varianten berechnet. In der Variante 1 erfolgte die Berechnung mit jeweils zwei Pferden pro Grundstück. Die Variante 2 sieht jeweils 4 Pferde pro Grundstück und die Variante 3 jeweils 6 Pferde pro Grundstück vor.</p>  |

|  |  |   |
|--|--|---|
|  |  | <p>Aus den ermittelten Emissionen dieser Varianten wurden mit Hilfe einer Ausbreitungsberechnung die Geruchsimmissionssituation für die geplanten Allgemeinen Wohngebiete ermittelt. Für das Allgemeine Wohngebiet ist nach der GIRL ein Immissionswert von 0,10 - entsprechend einer relativen flächenbezogenen Häufigkeit der Geruchsstunden von 10 % der Jahresstundenmaßgeblich. Dieser wird im geplanten Allgemeinen Wohngebiet für alle drei berechneten Varianten eingehalten. Für das Allgemeine Wohngebiet sind daher durch die Pferdehaltung keine unzulässigen Beeinträchtigungen zu erwarten. Aus Gründen der Vorsorge - zur Berücksichtigung möglicher anlagenbezogener Gerüche (Platzgerüche) - welche in direkter Nachbarschaft zu den Grundstücken mit der Pferdehaltung entstehen können, wird jedoch empfohlen, das Stallgebäude an dem zum Allgemeinen Wohngebiet nächstgelegenen Grundstück nicht an der westlichen Grundstücksgrenze zu bauen.</p> <p>Im Sondergebiet selbst beträgt die relative flächenbezogene Häufigkeit der Geruchsstunden in Prozent der Jahresstunden für die Grundstücke mit Pferdehaltung bei der Maximalvariate 3- jeweils ohne Berücksichtigung der eigenen Tierhaltung 8 % -12 %. Zur Beurteilung, ob die Geruchsimmissionen im Bereich des Sondergebietes als erheblich und damit als schädliche Umwelteinwirkungen anzusehen sind, ist nach der GIRL nicht nur die Geruchshäufigkeit, sondern vielmehr auch die Geruchsart, die örtlichen Gegebenheiten, die örtliche Akzeptanz gegenüber Gerüchen zu betrachten. Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten (Wohnen in einem Gebiet mit Pferdehaltung), der damit verbundenen Akzeptanz gegenüber diesen Gerüchen und im Hinblick auf die emissionsärmere Pferdehaltung sind auch für das Sondergebiet aus geruchstechnischer Sicht keine unzulässigen Beeinträchtigungen zu erwarten.</p> <p>Eine Reglementierung ist darüber hinaus durch § 15 BauNVO möglich. Hiernach sind bauliche Anlagen im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang und Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets entsprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets selbst oder dessen Umgebung unzumutbar sind. Da durch das Sondergebiet „Wohnen und Pferd“ ein Gebietsart festgelegt ist, die ein gleichrangiges Nebeneinander der allgemeinen Wohnnutzung und der Pferdehaltung vorsieht, wird die Errichtung von größeren Reitställen oder Reitanlagen ausgeschlossen sein.</p> |
|--|--|---|

|   |  |   |
|---|--|---|
| <b>Geltungsbereich</b>                  |  |   |
|   | Konflikt zwischen Naherholung und Bebauung wird nicht in B-Plan gelöst, sondern auf städtebaulichen Vertrag verschoben<br>Wanderweg planungsrechtlich nicht abgesichert,<br>Anregung: Weg so erweitern, dass der im B-Plangebiet liegt | Durch die Planung wird kein Konflikt zwischen einer Bebauung und Naherholung vorbereitet. Vielmehr wird im Rahmen der Siedlungsentwicklung gleichzeitig ein Naherholungsangebot geschaffen. Bisher steht der Bereich für Naherholungszwecke nicht zur Verfügung, da dieser sich im Privatbesitz befindet. Für die Umsetzung der Bebauung ist eine Bauleitplanung erforderlich. Hierzu werden der Bebauungsplan Nr. 159 und die 73. Flächennutzungsplanänderung aufgestellt. Die Umsetzung des Wanderweges mit Aufenthaltsflächen ist auch ohne Bauleitplanung möglich. Die Absicherung der Maßnahmen für die Naherholung erfolgt durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Investor, so dass auch hier eine Planungssicherheit besteht. |
|   | an Untersuchungsbereich faunistische Untersuchung anpassen,  | Die faunistischen Untersuchungen umfassen den gesamten Bereich (B-Plangebiet und Wanderweg).  |
|   | Teil B-Plan 29 raus  | Die Planung für das bisher durch den B-Plan Nr. 29 geregelte Grundstück steht zwar nicht im Zusammenhang mit dem Wohnpark am See, da hier jedoch ein Planungserfordernis zur Abrundung der Bauzeile am Ziegelweg besteht, wird dieser Bereich in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 159 mit aufgenommen.   |
| <b>Angrenzende Flächen</b>              |  |   |
|   | angrenzende Flächen (Rohstoffabbauflächen) nicht ausreichend berücksichtigt, hätte zu stärkerer Würdigung des Naturschutzes führen müssen  | Es wird darauf hingewiesen, dass für die angrenzenden Flächen derzeit kein Rohstoffabbau vorgesehen ist. Die naturschutzfachlichen Aspekte sind durch umfangreiche Gutachten zur Erhebung von Flora und Fauna sowie durch die Eingriffsregelung ausreichend gewürdigt. Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland hat zu der vorliegenden Planung keine grundsätzlichen Bedenken.  |
|   | angrenzende Flächen Torfabbau, Sandabbau- Vereinbarung mit exklusivem Wohnen oder schon künftige Bauflächen  | Die angrenzenden Bereiche sind für dieses Planverfahren nicht relevant. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Gemeinde in diesem Bereich keine Baugebiete plant. Der östliche Bereich soll durch einen Rundwanderweg für die Naherholung erhalten bleiben.  |
| <b>Bürgerbeteiligung, Allgemeinwohl</b> |  |   |
|   | Baulandentscheidung nicht demokratisch<br>kommerzielles Interesse überwiegt<br>mehr Bürgerbeteiligung gefordert  | Die Entscheidung über die geplante Siedlungsentwicklung erfolgte durch die von den Bürgern gewählten Vertretern und entspricht damit dem demokratischen Grundverständnis. Des Weiteren wurden allen gesetzlich vorgegebenen Schritte der Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt und darüber hinaus noch zusätzliche Veranstaltungen durchgeführt sowie Informationsmaterial über die Medien bekannt gegeben.   |

|                  |   |   |
|------------------|---|---|
|                  | Anregung: öffentlicher Ideenwettbewerb  | Der Anregung wird nicht entsprochen, da die Gemeinde bereits ein städtebauliches Konzept beschlossen hat.   |
| <b>Verfahren</b> |   |   |
|                  | Auswirkungen der Zurückweisung bestehender Einwände von der Stadt Oldenburg und dem Landkreis Ammerland | Die Gemeinde hat im Rahmen ihrer Planungshoheit die Bedenken der Stadt Oldenburg sachgerecht abgewogen, es verbleiben keine Auswirkungen. Vom Landkreis Ammerland liegen keine Bedenken mehr vor, hier wurden alle Belange einvernehmlich geregelt. |