

**22. Flächennutzungs-  
planänderung**  
„Nördlich der Gartenstraße“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger  
Träger öffentlicher Belange  
(§ 4 (1) BauGB)

und

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit  
(§ 3 (1) BauGB)

**ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE**

10.09.2021



## **Träger öffentlicher Belange**

**von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:**

1. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege  
Abteilung Archäologie  
Stützpunkt Oldenburg  
Ofener Straße 15  
26121 Oldenburg
2. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg  
Behörde für Arbeits-, Umwelt- und Verbraucherschutz  
Theodor-Tantzen-Platz 8  
26122 Oldenburg
3. Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH  
Vahrenwalder Straße 236  
30179 Hannover
4. TenneT TSO GmbH  
Eisenbahnlängsweg 2a  
31275 Lehrte
5. Avacon Netz GmbH  
Watenstedter Weg 75  
38229 Salzgitter

## **Träger öffentlicher Belange**

### **von folgender Stelle wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:**

1. Landkreis Ammerland  
Ammerlandallee 12  
26655 Westerstede
2. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr  
Referat INFRA I 3  
Fontainengraben 200  
53123 Bonn
3. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Hameln-Hannover  
Kampfmittelbeseitigungsdienst  
Dorfstraße 19  
30519 Hannover
4. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie  
Geozentrum Hannover  
Stilleweg 2  
30655 Hannover
5. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr  
Geschäftsbereich Oldenburg  
Kaiserstraße 27  
26122 Oldenburg
6. Landwirtschaftskammer Niedersachsen  
Bezirksstelle Oldenburg-Nord  
Hermann-Ehlers-Straße 15  
26160 Bad Zwischenahn - Wehnen
7. Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen  
Am Wall 165-167  
28195 Bremen
8. Oldenburg-Ostfriesischer Wasserverband  
Georgstraße 4  
26919 Brake
9. Ammerländer Wasseracht  
An der Krömerei 6a  
26655 Westerstede
10. hanseWasser Bremen GmbH  
Birkenfelsstraße 5  
28217 Bremen
11. EWE NETZ GmbH  
Neue Straße 23  
26316 Varel

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><b>Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede</b></p>	
<p>Die städtebauliche Erforderlichkeit dieser vorbereitenden Bauleitplanung mit der Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen in dieser Größenordnung in dem Ort Jeddelloh II ist noch rechtlich herzuleiten (s. §§ 1 Absatz 3, 1 Absatz 5 Satz 3 und 1a Absatz 2 Satz 4 BauGB).</p> <p>Die <u>untere Landesplanungsbehörde</u> hat folgende Anregungen zu dieser vorbereitenden Bauleitplanung: In direkter Nähe zum Plangebiet liegt im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen ein Vorranggebiet Torferhaltung. Durch unterschiedliche Kartengrundlagen ist nicht eindeutig, ob das Plangebiet in diesem Vorranggebiet liegt. Von einer mindestens randliehen Betroffenheit kann aber ausgegangen werden. Letztlich ist die Entwässerungswirkung des Vorhabens entscheidend. Wenn durch das Baugebiet nicht weit ins Vorranggebiet Torferhaltung entwässert wird, was die Torfzehrung beschleunigen würde, ist eine Zielkonformität auch bei einer Überbauung gegeben. Aus diesem Grund wurde ein hydrogeologisches Gutachten angefertigt, das zu dem Schluss kommt, dass die angrenzenden Bereiche der Moore nur randlich geringfügig beeinflusst werden. Der 22. Änderung des Flächennutzungsplans stehen daher keine raumordnerischen Bedenken entgegen.</p> <p>Die <u>untere Naturschutzbehörde</u> hat folgende Anregungen: Eine abschließende naturschutzfachliche Stellungnahme zum Vorentwurf der 22. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Edewecht kann noch nicht abgegeben werden, da noch wesentliche Teile fehlen. Die Avifauna wird zurzeit erfasst. Ebenso ist noch der Umweltbericht zu erstellen. Der Umfang der Faunakartierung wurde bereits im März 2021 mit dem Planer abgestimmt. Zu den bislang vorgelegten Unterlagen bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken.</p> <p>Die Oberflächenentwässerung ist noch nachzuweisen. Hierzu wird auf die Anregungen der unteren Wasserbehörde im parallelen verbindlichen Bauleitplanverfahren verwiesen.</p>	<p>Die Gemeinde Edewecht wird den Bedarf für die Ortschaft darlegen. Das Plangebiet ist für die weitere Zukunft ausgelegt und wird in mehreren Bauabschnitten entwickelt.</p> <p>Der Hinweis auf das Vorranggebiet Torf wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die avifaunistischen Kartierungen werden im September vorgelegt. Auf dieser Grundlage wird der Umweltbericht komplettiert. Die abschließende Eingriffsregelung wird erarbeitet und in den Planentwurf eingearbeitet.</p> <p>Die Hinweise zur Oberflächenentwässerung werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung werden aussagefähige Unterlagen in die Planung des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 198 eingestellt. Rechtzeitig vor Baubeginn werden die erforderlichen technischen Planungen beauftragt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Auch aus <u>immissionsschutzfachlicher und denkmalrechtlicher Sicht</u> wird auf die Stellungnahme zum parallelen verbindlichen Bauleitplanverfahren verwiesen.</p> <p>Aus <u>städtebaulicher Sicht</u> habe ich folgende Anregungen:                      Meines Erachtens ist die für das parallele Aufstellen eines Bebauungsplans und Ändern des Flächennutzungsplans maßgebliche Rechtsgrundlage nicht der in der Begründung zitierte Absatz 4 des § 8 BauGB, sondern dessen Absatz 3.</p> <p>Auf der Planzeichnung ist eine unzuständige Regionaldirektion des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (Aurich) aufgeführt (zuständig ist - wie bekannt - die Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg).</p> <p>Ich empfehle, zur farblichen Signatur auf der Planzeichnung die Signatur in schwarz/weiß zusätzlich anzubringen, um die Planzeichnung später für Abschriften auch in schwarz-weiß kopieren zu können.</p> <p>Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB habe ich keine weiteren Hinweise.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird bis zur öffentlichen Auslegung die Verträglichkeit mit den umliegenden Geruchsmissionen darlegen. Ein entsprechendes Gutachten wird erarbeitet. Der potenziell auf das Plangebiet wirkende Verkehrslärm wird im Rahmen des eines Schallgutachtens ebenfalls geprüft und gegebenenfalls erforderliche passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgeschrieben.</p> <p>Der denkmalrechtliche Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Rahmen der öffentlichen Auslegung wird eine Beteiligung der Abteilung Archäologie beim Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege vorgesehen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und die Begründung entsprechend angepasst.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und die Planzeichnung entsprechend angepasst.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und die Planzeichnung entsprechend angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr</b>  <b>Referat INFRA I 3</b>  <b>Fontainengraben 200</b>  <b>53123 Bonn</b></p>	
<p>Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.</p>	

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p> <p>Das Plangebiet liegt im Interessengebiet der Militärischen LV-Radaranlage Brockzetel. Ferner befindet sich das Plangebiet im Interessengebiet militärischer Funk.</p> <p>Evtl. Antworten/Rückfragen senden Sie bitte unter Verwendung unseres Zeichens K-11-888-21-BBP ausschließlich an folgende Adresse: BAIUDBwToeB@bundeswehr.org</p>	<p>Der Hinweis, dass das Plangebiet im Interessensbereich der militärischen LV-Radaranlage Brockzetel liegt, wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen</b>  <b>Regionaldirektion Hameln-Hannover</b>  <b>Kampfmittelbeseitigungsdienst</b>  <b>Dorfstraße 19</b>  <b>30519 Hannover</b></p>	
<p>Sie haben das Landesamt für und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.</p> <p>Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind. Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 16 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.</p> <p>Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können:  <a href="http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html">http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html</a></p> <p>Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage):</p> <p>Empfehlung: Luftbildauswertung                  Fläche A                  Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.                  Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.                  Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.                  Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.                  Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel</p> <p>In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.</p> <p>Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine kostenpflichtige Luftbildauswertung zur Ermittlung der Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ist für das Plangebiet nicht notwendig, da die Gemeinde auf Grundlage ihrer historischen Ortskenntnis nicht von einer Kampfmittelgefährdung ausgeht. Hier und in den angrenzenden Gebieten in der Vergangenheit keine Kampfmittel vorgefunden wurden. Sollten bei den Erschließungsarbeiten dennoch entsprechende Funde gemacht werden, wird umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN benachrichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><b>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Geozentrum Hannover Stilleweg 2 30655 Hannover</b></p>	
<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p><b>Rohstoffe</b> Es liegen keine Hinweise und Bedenken vor.</p> <p><b>Boden</b> Die Grundlage zur fachlichen Beurteilung des Schutzgutes Boden liefert in Deutschland das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und fokussiert dabei auf die Bewertung der Bodenfunktionen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion vermieden werden (vgl. § 1 BBodSchG). Mit Grund und Boden ist gemäß §1a BauGB sparsam und schonend umzugehen und flächenbeanspruchende Maßnahmen sollten diesem Grundsatz entsprechen (LROP 3.1.1, 04).</p> <p>Zur fachgerechten Berücksichtigung in der Planung sollte das Schutzgut Boden in dem zu erarbeitenden Umweltbericht entsprechend der Anlage 1 Baugesetzbuch (BauGB) ausführlich beschrieben und eine Bodenfunktionsbewertung entsprechend der im Bundes- Bodenschutzgesetz (vgl. § 2 BBodSchG) genannten Funktionen vorgenommen werden.</p> <p>Als Datenbasis zur Bearbeitung des Schutzgutes Boden empfehlen wir unsere Bodenkarte i.M. 1:50.000 (BK50) und ihre Vielzahl an Auswertungskarten - u.a. zu Suchräumen für schutzwürdige Böden und zu Empfindlichkeiten der Böden. Sofern genauere Informationen zu den Böden im Gebiet vorliegen, sollten diese zusätzlich herangezogen werden.</p> <p>Im Plangebiet befinden sich laut den Daten des LBEG Suchräume für schutzwürdige Böden entsprechend GeoBerichte 8 (Stand: 2019). Im Plangebiet handelt es sich um folgende Kategorien:</p>	<p>Die Hinweise zu Rohstoffen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise zum Bodenschutz werden zur Kenntnis genommen. Im Umweltbericht werden dazu entsprechende Aussagen vorgenommen.</p>



Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><b>Kategorie</b> Mächtige Hochmoore</p> <p>Die Karten können auf dem NI BIS Kartenserver eingesehen werden.</p> <p>Gemäß dem Nds. Landesraumordnungsprogramm (LROP 3.1.1, 04) sind Böden, welche die natürlichen Bodenfunktionen und die Archivfunktion in besonderem Maße erfüllen, vor Maßnahmen der Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung besonders zu schützen.</p> <p>Schutzwürdige Böden sollten bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs besondere Berücksichtigung finden.</p> <p>Entsprechend den Daten des LBEG sind die Böden empfindlich gegenüber Bodenverdichtung (siehe Auswertungskarte "Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung" auf dem NIBIS Kartenserver). Verdichtungen sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden - zum Schutz und zur Minderung der Beeinträchtigungen des Bodens.</p> <p>Durch die Planung werden kohlenstoffreiche Böden mit Bedeutung für den Klimaschutz beansprucht. Böden mit hohem Kohlenstoffgehalt sollen entsprechend dem Nds. Landesraumordnungsprogramm (LROP 3.1.1, 05) in ihrer Funktion als natürliche Speicher für klimarelevante Stoffe erhalten werden. Die Daten können auf dem NIBIS Kartenserver eingesehen werden.</p> <p>In der Planungsphase lassen sich aus bodenschutzfachlicher Sicht mehrere Möglichkeiten der Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen des Schutzguts bedenken und - wenn möglich - in Ausschreibungen bzw. folgende Planungsstufen übernehmen. Besonders schutzwürdige oder empfindliche Bereiche sollten wenn möglich von einer Bebauung ausgenommen werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Der Geobericht 28: "Bodenschutz beim Bauen" des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema.</p>	

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Eine eingriffs- und funktionsbezogene Kompensation verbleibender Bodenfunktionsbeeinträchtigungen sollte durch geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Bodenfunktionen durchgeführt werden (z.B. Entsiegelung, Renaturierung, Wiedervernässung). Dementsprechend empfehlen wir Bodenabtrag im Zuge dieser Maßnahmen zu vermeiden und Maßnahmen zu wählen, die den natürlichen Standortbedingungen entsprechen. Wir weisen in diesem Kontext auf die LBEG Veröffentlichung Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis hin.</p> <p><b>Hinweise</b>          Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise werden berücksichtigt. Die ordnungsgemäße Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist durch den Umweltbericht sichergestellt.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden berücksichtigt.</p>
<p><b>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr          Geschäftsbereich Oldenburg          Kaiserstraße 27          26122 Oldenburg</b></p>	
<p>Die o. g. Bauleitplanung soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von Mischgebietsflächen (MI) und Wohnbauflächen (WA) im Bereich nördlich der Siedlung "Gartenstraße" schaffen. Das Plangebiet</p>	<p>Die Hinweise des Straßenbulasträgers bezüglich der Belange der Kreisstraße 141 „Wischstraße“ werden zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>grenzt westlich an die K 141 "Wischenstraße" innerhalb einer gem. § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt. Die Erschließung erfolgt für das Mischgebiet über die private Wegefläche an die K 141 "Wischenstraße" sowie für das Wohngebiet über die zwei neuen Planstraßenanschlüsse an die Gemeindestraße "Gartenstraße".</p> <p>Der Landkreis Ammerland ist, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV- OL) im Rahmen der technischen Verwaltung der Kreisstraßen, als Straßenbaulastträger der Kreisstraße 141 "Wischenstraße" unmittelbar betroffen.</p> <p>Folgendes ist zu beachten: Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Erschließung des Mischgebietes mit der Anbindung an die Kreisstraße 141 "Wischenstraße".</p> <p>Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen und Hinweise vor Veröffentlichung der Bauleitpläne.</p> <p>Ich bitte nach Abschluss des Verfahrens unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von jeweils zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitplanungen einschließlich Begründung.</p>	
<p><b>Landwirtschaftskammer Niedersachsen</b> <b>Bezirksstelle Oldenburg-Nord</b> <b>Hermann-Ehlers-Straße 15</b> <b>26160 Bad Zwischenahn - Wehnen</b></p>	
<p>Mit der Vorbereitung durch die 22. F-Planänderung und dem B-Plan 198 beabsichtigt die Gemeinde Edewecht in einem Geltungsbereich von ca. 8,4 ha ein Allgemeines Wohngebiet (WA) zu entwickeln. Die Flächen werden derzeit weit überwiegend landwirtschaftlich genutzt.</p> <p>Der Belang Flächenverlust in Verbindung mit der betroffenen Landwirtschaft wird in den Planunterlagen nicht thematisiert. Insbesondere die Größe der vorliegenden Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen ist kritisch zu betrachten. Die dennoch beabsichtigte Überplanung sollte seitens der Gemeinde ausführlicher begründet (hohe Nachfrage nach</p>	<p>Die Hinweise der Landwirtschaftskammer bzgl. dem Flächenverbrauch werden zur Kenntnis genommen. In der Begründung wird auf den Bedarf der Bauflächen eingegangen. Die Gemeinde Edewecht hat im Jahr 2016 ein städtebauliches Entwicklungskonzept für das Gemeindegebiet aufgestellt. Als Handlungsempfehlung für Jeddeloh II wird hierin eine maßvolle Siedlungsentwicklung durch Ausnutzung vorhandener Potenziale genannt. Siedlungsstrukturell boten sich 2016 für die Neudarstellung zur Innenverdichtung bzw. Arrondierung keine Bereiche vorrangig an. Diese Ausgangslage hat sich zwischenzeitlich geändert. Der landwirtschaftliche Betrieb der</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Wohnbauflächen, mangelnde Alternativen der Nachverdichtung) werden. Aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht ist für die zukünftige maßvolle Baulandentwicklung weiterhin die Innenverdichtung zu priorisieren.</p> <p>Die externen Kompensationsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren dargelegt. Bei der Auswahl müssen landwirtschaftlich-agrarstrukturelle Belange beachtet werden.</p> <p>Eine bisherige landwirtschaftliche Hofstelle (Wischenstr. 45), die im Plangebiet liegt, ist lt. Begründung aufgegeben worden, sodass dadurch die Siedlungsentwicklung nicht begrenzt wird. Weitere landwirtschaftliche Standorte bzw. Betriebsstätten liegen in nördlicher Richtung ca. 520 m (Pferdehaltung Martens, Wischenstr. 30) bzw. 560 m (Milchviehbetrieb Jan Vos, Wischenstr. 29) vom Plangebiet entfernt. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen jedoch aufgrund der Standortkonstellation zum Plangebiet und Erkenntnissen aus früheren Immissionsgutachten zum letztgenannten Betrieb diesbezüglich keine Bedenken. Ca. 80-100 m südwestlich vom Plangebiet an der Küstenkanalstr. 76 befinden sich landwirtschaftliche Betriebsgebäude und Lagerplätze (u.a. Silageplätze). Inwieweit dort auch Tierhaltung betrieben wird entzieht sich unserer derzeitigen Kenntnis. Eine Klärung der Immissionswirkung auf die zukünftige Wohnbebauung im Plangebiet wäre hier vorsorglich im weiteren Planverfahren noch herbeizuführen. Eine heranrückende Wohnbebauung stellt das neue WA-Gebiet aufgrund der schon bestehenden Bebauung an der Gartenstr. allerdings vermutlich nicht dar.</p> <p>Unter der Voraussetzung der Klärung der Immissionssituation zwischen dem Gelände Küstenkanalstr. 76 und dem Plangebiet, sowie der vorzeitigen Abstimmung der potenziellen Umsetzung mit den derzeitigen Flächen-</p>	<p>Hofstelle im nun vorliegenden Plangebiet wurde zwischenzeitlich aufgegeben, sodass sich der angrenzende Bereich nun für eine Wohnbauentwicklung anbietet. Die im Konzept für Jeddelloh II favorisierte Fläche südlich des Küstenkanals ist trotz intensiver Verhandlungen mit den Eigentümern nicht verfügbar. Zudem ist die Nachfrage nach Bauland für Ein- und Zweiparteienhäuser seitens ortsansässiger und anderer Bürger in der Ortschaft sehr hoch, sodass die Gemeinde nun eine größere Wohnbauflächenentwicklung im vorliegenden Plangebiet anstrebt. Im festgesetzten Mischgebiet wird darüber hinaus Raum für die Ansiedlung nicht störender gewerblicher Nutzungen geschaffen, um die Ortschaft Jeddelloh II auch in dieser Hinsicht zu stärken. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ist aus Sicht der Gemeinde daher verträglich.</p> <p>Der Hinweis wird für den Bebauungsplan Nr. 198 berücksichtigt.</p> <p>Die Hinweise der Landwirtschaftskammer werden zur Kenntnis genommen. Insbesondere wird dem Belang Immissionsschutz von landwirtschaftlichen Betrieben und heranrückendem Wohnen über die Untersuchung der aktuellen Immissionssituation Rechnung getragen.</p>

<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p>bewirtschaftern und der Beachtung der Hinweise zur zukünftigen Baulandentwicklung bestehen seitens unserer Bezirksstelle als Träger öffentlicher Belange - Landwirtschaft keine Bedenken gegen die oben genannte Planung.</p> <p>Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden keine Angaben gemacht.</p>	
<p><b>Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen</b>  <b>Am Wall 165-167</b>  <b>28195 Bremen</b></p>	
<p>Wir haben grundsätzlich keine Bedenken bezüglich der oben genannten Planungen.</p> <p>Wir begrüßen die Aussagen zum öffentlichen Personennahverkehr in der Begründung, möchten Sie jedoch bitten, die Aussagen zu korrigieren. Die nächstgelegene Haltestelle zum Planungsgebiet ist "Jeddeloh II, Gartenstraße", die von der Bürgerbuslinie 393 bedient wird.</p> <p>Die im Erläuterungsbericht genannten Haltestellen "Jeddeloh II, Denkmal" und Jeddeloh II, Brücke erschließen bei einem Radius von 600 m nicht das komplette Planungsgebiet. Die Haltestelle "Jeddeloh II, Brücke" wird von den Linien 374 und 910 bedient. Mit der Linie 910 besteht ein regelmäßiges Angebot in Richtung des Oberzentrums Oldenburg und in Richtung Friesoythe. Die Linie 374 ist auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet, wie auch die Linien 382, 384 und 388, die die Haltestelle "Jeddeloh II, Denkmal" bedienen.</p> <p>Der Sachverhalt ist mit dem Landkreis Ammerland und dem Zweckverband Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen (ZVBN) abgestimmt. Dieses Schreiben gilt in Bezug auf den öffentlichen Personennahverkehr als gemeinsame Stellungnahme. Die beiden Stellen erhalten jeweils eine Kopie dieses Schreibens.</p>	<p>Die Hinweise zu den nächstgelegenen Haltestellen und deren Bezeichnung werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</p>

<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p><b>Oldenburg-Ostfriesischer Wasserverband Georgstraße 4 26919 Brake</b></p>	
<p>Wir haben von der oben genannten Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Edewecht Kenntnis genommen.</p> <p>Sofern sichergestellt ist, dass durch die geplante Änderung die Versorgungsanlagen des OOWV weder freigelegt, überbaut, bepflanzt noch sonst in ihrer Funktion gestört werden, haben wir keine Bedenken. Inwieweit das vorhandene Versorgungsnetz einer Erweiterung bedarf, bleibt vorbehalten.</p> <p>Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen der Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel: 04488 I 845211, in der Örtlichkeit an.</p>	<p>Die Hinweise des OOWV zu Versorgungsleitungen und die Möglichkeit der Rohrnetzerweiterung werden zur Kenntnis genommen. Die technischen Hinweise werden im Zuge der Planumsetzung beachtet.</p>
<p><b>Ammerländer Wasseracht An der Krömerei 6a 26655 Westerstede</b></p>	
<p>Die Ammerländer Wasseracht nimmt zu der o.g. Bauleitplanung in Wiefelstede wie folgt Stellung.</p> <p>Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Verbandsgewässer II. Ordnung Wasserzug-Nr. 7.10 „Jeddeloher Küstenkanalgraben“ und entwässert in dann in die Vehne (Wzg.-Nr. 7.00).</p> <p>Die hydraulische Leistungsfähigkeit des von der Planung betroffenen Verbandsgewässers 7.10 ist begrenzt. Ausweisungen von Wohn-, Misch- und Gewerbeflächen führen i.d.R. zu vermehrten und erhöhten Oberflächenwasserabflüssen, die bei ungedrosselter Einleitung in Gewässer wesentlich zu einer Verschärfung des Abflusses beitragen. Den Unterlagen ist neben der geplanten Versickerungsmulde nicht zu entnehmen wie und wohin das Oberflächenwasser - mindestens im Notüberlauf - abgeleitet werden soll.</p>	<p>Der Hinweis zur Oberflächenentwässerung wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wird ein Oberflächenentwässerungskonzept erarbeitet, aus dem eine geordnete Entwässerung des Plangebietes hervorgeht. Das Konzept wird Teil der Begründung des Bebauungsplanes und den Auslegungsunterlagen vollständig beigelegt.</p> <p>Im Zuge der Genehmigungsplanung werden zur Einleitung des Oberflächenwassers in öffentliche Gewässer sowie der Herstellung von Rückhalteeinrichtungen die Unterlagen rechtzeitig bei der unteren Wasserbehörde eingereicht.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Die schadlose Oberflächenentwässerung des Plangebietes ist parallel zur Fortführung der Bauleitplanung mit der Ammerländer Wasseracht und der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Ammerland abzustimmen. Eine Verschärfung des Abflusses im Einzugsgebiet o.g. Verbandsgewässer ist auszuschließen. Auf Grundlage des zu erstellenden Entwässerungskonzeptes sind die Entwurfs- und Genehmigungsplanung zur Erschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 198 im Rahmen der erforderlichen wasserwirtschaftlichen Genehmigungen zur Einleitung von Oberflächenwasser in öffentliche Gewässer, Herstellung von Regenrückhalteeinrichtungen etc. bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ammerland zur Genehmigung rechtzeitig einzureichen.</p> <p>Es wird vorgeschlagen, dass das von der Gemeinde mit der Erstellung des Entwässerungskonzeptes beauftragte Ingenieurbüro direkt Kontakt mit der Ammerländer Wasseracht zwecks frühzeitiger Abstimmung aufnimmt.</p> <p>Erforderliche wasserwirtschaftliche Maßnahmen sind vor einer Bebauung des Plangebietes herzustellen. Die Einleitung von Niederschlagswasser stellt neben dem Eingriff in den quantitativen Wasserhaushalt auch eine stoffliche Belastung der Gewässer dar. Es wird empfohlen, aus Gründen des Gewässerschutzes eine nach dem Stand der Technik mögliche Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers zu prüfen.</p> <p>Schadensersatzansprüche Dritter, die infolge der Erschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 198 entstehen, gehen zu Lasten des Antragstellers bzw. dessen Rechtsnachfolgers.</p> <p>Bei Beachtung o.g. Hinweise bestehen gegen den Bebauungsplan Nr. 198 "Jeddeloh II - Nördlich der Gartenstraße" der Gemeinde Edewecht seitens der Ammerländer Wasseracht keine grundsätzlichen Bedenken.</p>	
<p><b>hanseWasser Bremen GmbH</b>  <b>Birkenfelsstraße 5</b>  <b>28217 Bremen</b></p>	
<p>Bezüglich folgender Planfälle</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 22. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 in Jeddeloh II</li> <li>- Bebauungsplan Nr. 198 "Nördlich der Gartenstraße" in Jeddeloh II</li> </ul>	

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>haben wir im Auftrag EWE Wasser GmbH die zur Verfügung stehenden Unterlagen fachtechnisch geprüft und nehmen wie folgt Stellung.</p> <p>Bei der Erstellung des Entwässerungskonzepts und auch der weiteren Planung sind für die Schmutzwasserkanalsystems des Gebietes des Bebauungsplanes die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu berücksichtigen.</p> <p>Für das Schmutzwasserkanalsystem sind die Anschlussmöglichkeiten an den Bestandskanälen darzustellen sowie die max. mögliche Einleitmenge mit der EWE Wasser GmbH abzustimmen.</p> <p>Für den weiteren Planungsverlauf bitten wir Sie sich mit der EWE Wasser GmbH abzustimmen. Ansprechpartner hierfür ist Herr Jürgen Ritter (juergen.ritter@ewe.de, Tel.: 04488/5232-212).</p>	<p>Die technischen Hinweise zur Erstellung der Entwässerungs- und Kanalsysteme werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>EWE NETZ GmbH</b>  <b>Neue Straße 23</b>  <b>26316 Varel</b></p>	
<p>Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore</p>	<p>Die technischen Hinweise werden im Zuge der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>



Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze mit ein.</p> <p>Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.</p> <p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite:  <a href="https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen">https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen</a>.</p> <p>Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus.</p> <p>Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach <a href="mailto:info@ewe-netz.de">info@ewe-netz.de</a>.</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Astrid Lübben unter der folgenden Rufnummer: 04451-8032334.</p>	

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><b>Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH</b>  <b>Vahrenwalder Straße 236</b>  <b>30179 Hannover</b></p>	
<p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 08.06.2021.</p> <p>Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:</p> <p>Vodafone GmbH   Vodafone Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU  Südwestpark 15  90449 Nürnberg</p> <p>Neubaugebiete.de@vodafone.com</p> <p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei. Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH</li> <li>• Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH</li> <li>• Zeichenerklärung Vodafone GmbH</li> <li>• Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH</li> </ul>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

## **Anregungen von Bürgern**

**von folgenden Bürgern wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht.**

1. Bürger 1

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p><b>Bürger 1</b></p>	
<p>Wir sind Anwohner der Gartenstraße und haben Sorge, dass das durch das Neubaugebiet verursachte höhere Verkehrsaufkommen, die zu erwartenden 1135 privaten Fahrten plus Bauverkehr, ein Sicherheitsrisiko für die kleinsten und schwächsten unter uns ist.</p> <p>Wir bitten daher darum, dass sorgfältig geprüft wird, ob und welche Maßnahmen an den folgenden Stellen zu treffen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zufahrt B 401 / Gartenstraße</li> <li>- Zufahrt Gartenstraße / Wischenstraße</li> <li>- Allgemein Einmündungsbereich Gartenstraße / Kirchweg / Wischenstraße</li> <li>- Weiterführung des im Neubaugebiet geplanten Fußweges bis zur Wischenstraße</li> <li>- Maßnahmen um die Geschwindigkeit in der 30 Zone sicher zu stellen</li> </ul>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Es werden im Zuge der Umsetzung des Baugebietes auf der Ebene der technischen Ausführung entsprechende Maßnahmen zur Verkehrssicherung durchgeführt, so dass zu keinem Zeitpunkt eine verkehrliche Gefährdung entsteht. Dies betrifft insbesondere die angesprochenen Verkehrsbereiche.</p> <p>Im Rahmen eines speziell erarbeiteten Verkehrsgutachtens, welches Teil der zukünftigen öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes ist, werden entsprechende Lösungen und Maßnahmen zur Regelung der verkehrlichen Belange vorgetragen.</p>