

GEMEINDE EDEWECHT Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 198 **„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. Oldenburgische IHK
Moslestraße 6
26121 Oldenburg
4. Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Vahrenwalder Straße 236
30179 Hannover
5. TenneT TSO GmbH
Eisenbahnlängsweg 2a
31275 Lehrte
6. 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. Gemeinde Edewecht
FB II – Ordnungsamt
Sachgebiet abwehrender Brandschutz
3. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Referat INFRA I 3
Fontainengraben 200
53123 Bonn
4. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Hameln-Hannover
Kampfmittelbeseitigungsdienst
Dorfstraße 19
30519 Hannover
5. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
Geozentrum Hannover
Stilleweg 2
30655 Hannover
6. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
Geschäftsbereich Oldenburg
Kaiserstraße 27
26122 Oldenburg
7. Landwirtschaftskammer Niedersachsen
Bezirksstelle Oldenburg-Nord
Hermann-Ehlers-Straße 15
26160 Bad Zwischenahn - Wehnen
8. Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen
Am Wall 165-167
28195 Bremen
9. Oldenburg-Ostfriesischer Wasserverband
Georgstraße 4
26919 Brake
10. Ammerländer Wasseracht
An der Krömerei 6a
26655 Westerstede
11. hanseWasser Bremen GmbH
Birkenfelsstraße 5
28217 Bremen

12. EWE NETZ GmbH
Neue Straße 23
26316 Varel

13. Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Vahrenwalder Straße 236
30179 Hannover

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede</p>	
<p>Die städtebauliche Erforderlichkeit dieser 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 1 a Absatz 2 Satz 4 BauGB).</p> <p>Die <u>untere Landesplanungsbehörde</u> hat folgende Anregungen zu dieser Planung: Die Gemeinde hat sicherzustellen, dass im Bereich des Mischgebietes keine Agglomerationen ermöglicht werden, die auch durch Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit entstehen können. Solche Vorhaben würden ansonsten den Zielen des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen (Abschnitt 2.3) widersprechen.</p> <p>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 randlichen 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. Dem Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 198 stehen daher keine raumordnerischen Bedenken entgegen.</p> <p>Die <u>untere Naturschutzbehörde</u> hat folgende Anregungen: Eine abschließende naturschutzfachliche Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 198 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</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 Anregung wird dahingehend gefolgt, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch einen sich ansiedelnden Betrieb in Form eines Einzelnachweises belegt werden muss, dass das Vorhaben keine Agglomeration entstehen lässt und den Zielen der Raumordnung entspricht. Aufgrund der Vielzahl spezifischer Fallkonstellationen (Verkaufsflächen, Sortimente, Umsätze von Betrieben) ist eine generelle Regelung in Form einer textlichen Festsetzung nicht möglich. Das Agglomerationsverbot ist in jedem Fall einzuhalten. Im Übrigen ist eine Agglomerationsbildung im vorliegenden Mischgebiet aufgrund der örtlichen Lage und der Erschließungssituation nicht zu erwarten.</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>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>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 <u>untere Wasserbehörde</u> hat folgende Anregungen: Die Oberflächenentwässerung ist noch nachzuweisen. Hierfür ist ein Grobkonzept mit den bestehenden und den zukünftig vorgesehenen Entwässerungseinrichtungen bei der unteren Wasserbehörde einzureichen. Aus den Unterlagen muss erkennbar sein, dass die Erschließung des Gebietes sichergestellt wird. Rechtzeitig vor Baubeginn ist nach dem Wassergesetz eine Erlaubnis für die Einleitung des Oberflächenwassers sowie eine wasserrechtliche Genehmigung für den Bau des Regenrückhaltebeckens bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.</p> <p>Die <u>untere Bauaufsichtsbehörde - Sachgebiet Immissionsschutz</u> - hat folgende Anregungen:</p> <p>Gewerbliche Lärmimmissionen: Nördlich des Plangebietes befindet sich der Betrieb Poppen Gewächshausbau GmbH & Co. KG. Gemäß Kapitel 4.2 der Begründung, wo dieser Betrieb auch genannt wird, ist die Erstellung einer Schallimmissionsprognose bereits in Arbeit. Für diesen Teil kann erst nach Vorlage eine abschließende Stellungnahme erfolgen.</p> <p>Verkehrslärm: Das Plangebiet liegt nördlich der vielbefahrenen Bundesstraße B 401. Hieraus ergibt sich durch Abschätzung auf Grundlage der Verkehrszahlen aus dem Jahr 2020 (DTV 12100 KFZ/24 h) nach den Diagrammen der DIN 18005-1 für die Tageszeit ein Beurteilungspegel am Rand des Bauteppichs (bei einem Abstand ca. 177 m unter Beachtung einer Geschwindigkeitsbeschränkung von 70 km/h) von ca. 55,5 dB(A). Für die Nachtzeit ist mit einem Beurteilungspegel von ca. 49 dB(A) zu rechnen. Daher werden die Orientierungswerte nach DIN 18005-1 für den Verkehrslärm im Allgemeinen Wohngebiet von 55 dB(A) tags geringfügig und 45 dB(A) nachts um bis zu 4 dB(A) überschritten. Östlich des Plangebietes verläuft die "Wischenstraße" - K 142, die ebenfalls ein Verkehrsaufkommen verzeichnet. Hieraus ergibt sich durch Abschätzung auf Grundlage der Verkehrszahlen aus dem Jahr 2021 (DTV 2125 KFZ/24h) nach den Diagrammen der DIN 18005-1</p>	<p>Die Hinweise zur Oberflächenentwässerung werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung werden aussagefähige Unterlagen in die Planung eingestellt. Rechtzeitig vor Baubeginn werden die erforderlichen technischen Planungen beauftragt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Schallgutachten wird bis zur öffentlichen Auslegung in die Planung eingestellt.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der potenziell auf das Plangebiet wirkende Verkehrslärm wird im Rahmen des o.g. Schallgutachtens ebenfalls geprüft und gegebenenfalls erforderliche passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgeschrieben.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>für die Tageszeit ein Beurteilungspegel am Rand des Bauteppichs (bei einem Abstand von ca. 47 m unter Beachtung einer Geschwindigkeitsbeschränkung von 50 km/h) von ca. 56 dB(A). Für die Nachtzeit ist mit einem Beurteilungspegel von ca. 48 dB(A) zu rechnen. Daher werden die Orientierungswerte nach DIN 18005-1 für den Verkehrslärm im Mischgebiet von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) eingehalten. Da die von der B 401 ausgehenden Verkehrslärmimmissionen insbesondere zur Nachtzeit den Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiet überschreiten, sind hierzu Anforderungen des passiven Schallschutzes zu untersuchen und festzusetzen. Die von der K 142 ausgehenden Verkehrslärmimmissionen sind mischgebietsverträglich.</p> <p>Geruchsimmissionen: Südwestlich des Plangebietes befindet sich eine Hofstelle, auf der Tierhaltung betrieben wird. Auf Nachfrage wird der Betrieb benannt. Da sich das Plangebiet in Hauptwindrichtung befindet, ist nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte der GIRL von 10 % der Jahresstunden im Plangebiet eingehalten werden können.</p> <p>Der <u>Abfallwirtschaftsbetrieb</u> hat nur dann keine Bedenken gegen diese Planung, wenn folgende Änderungen berücksichtigt werden: Die Wendeanlagen im Plangebiet müssen einen Mindestdurchmesser von 22 m aufweisen, um dem Verbot des Rückwärtsfahrens für Entsorgungsfahrzeuge Sorge zu tragen. Mit dem Mindestdurchmesser von 22 Metern wird sichergestellt, dass die Müllfahrzeuge in einem Zug die Wendeanlagen befahren können. Für die beiden Stichstraßen im westlichen Teil des Plangebietes gilt, dass hier keine haushaltsnahe Entsorgung des Abfalls vorgenommen werden kann, weil beide Straßen über keine Wendeanlage verfügen. In diesen beiden Fällen ist für die Entsorgung der Rest-, Bio- und Papiermülltonne sowie des anfallenden Sperrmülls an der nächsten für das Entsorgungsfahrzeug vorwärts zu befahrenden Straße ein Aufstellort zu errichten und planerisch abzusichern. Es gilt grundsätzlich zu beachten: Um die haushaltsnahe Entsorgung zu gewährleisten und dem Verbot des Rückwärtsfahrens für Müllsammelfahrzeuge Rechnung zu tragen, ist in der Ausbauplanung eine durchgängige Straßenbreite von mindestens 5 m und ein Wendepplatzradius von mindestens 11 m (ohne Pflanzbeete oder weitere Einschränkungen) zu beachten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird bis zur öffentlichen Auslegung die Verträglichkeit mit den umliegenden Geruchsimmissionen darlegen. Ein entsprechendes Gutachten wird erarbeitet.</p> <p>Im Bebauungsplan werden entsprechend dimensionierte Wendeanlagen festgesetzt. Dem Hinweis für die Stichstraßen wird Rechnung getragen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Die <u>Straßenverkehrsbehörde</u> hat diesbezüglich folgende weitere Anregungen: Aus verkehrsbehördlicher Sicht wird auf die Unfallverhütungsvorschrift "Müllbeseitigung" (BGV C 27) hingewiesen. Demnach sind bestimmte Mindestanforderungen für Wendeanlagen vorgesehen, die eine reibungslose Müllentsorgung sicherstellen sollen. Darin ist u. a. ein Mindestdurchmesser von 22m für Wendekreise vorgesehen. Aus der Planzeichnung ergibt sich für die geplanten Wendekreise ein Radius von jeweils 10m (Durchmesser 20m). Diese Planung sollte nochmals überprüft, mit dem Abfallwirtschaftsbetrieb abgestimmt und gegebenenfalls angepasst werden.</p> <p>Aus <u>denkmalrechtlicher Sicht</u> bestehen zwar keine Bedenken; aufgrund des Umfangs der Fläche ist nach Einschätzung der unteren Denkmalschutzbehörde jedoch eine Beteiligung der Abteilung Archäologie beim Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege erforderlich.</p> <p>Aus <u>städtebaulicher Sicht</u> habe ich folgende Anregungen: Die zeichnerische Festsetzung der Vollgeschosse als Höchstmaß im WA 2 (I) entspricht nicht dem im Kapitel 5.3 der Begründung dokumentierten planerischen Willen der Gemeinde, wonach dort maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt werden sollen.</p> <p>Die Zweckbestimmung "Moorschutzstreifen" zur öffentlichen Grünfläche am nördlichen und westlichen Plangebietsrand bedarf noch des Planzeichens Nr. 15.14 der Anlage zur Planzeichenverordnung, um ein Abgrenzung zur öffentlichen Grünfläche am südlichen Plangebietsrand vorzunehmen, welcher eine solche Zweckbestimmung nach dem im Kapitel 5.6.1 der Begründung dokumentierten planerischen Willen der Gemeinde nicht zu kommen soll.</p> <p>Die Planzeichenerklärung sollte um das bekannte und übliche Planzeichen "überbaubare Fläche/nicht überbaubare Fläche" ergänzt werden, um vorsorglich dem möglichen Eindruck entgegenzuwirken, dass der zeichnerisch in weiß festgesetzte Bauteppich von der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (Rot mittel) und von der Festsetzung als Mischgebiet (Braun mittel) ausgespart sein könnte.</p> <p>Die "textliche Festsetzung Nr. 12" - Baufeldräumung/Baufeldfreimachung - ist ein nachrichtlicher Hinweis.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im 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 korrigiert.</p> <p>Die Plankarte bzw. die Begründung werden entsprechend dem Planungsziel angepasst. Es wird eine Nutzungsabgrenzung ergänzt.</p> <p>Die Planzeichenerklärung wird um eine entsprechende Darstellung ergänzt.</p> <p>Die textliche Festsetzung Nr. 12 wird als Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Der Hinweis zu Altablagerungen und Altstandorten laut Kapitel 4.6 der Begründung ist noch in die Planzeichnung aufzunehmen.</p> <p>Meines Erachtens ist die für das parallele Aufstellen eines Bebauungsplans und Ändern des Flächennutzungsplans maßgebliche Rechtsgrundlage nicht der in der Begründung mehrfach zitierte Absatz 4 des § 8 BauGB, sondern dessen Absatz 3.</p> <p>Im Kapitel 5.4 der Begründung ist eine Rechtsgrundlage falsch zitiert (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 b) BauGB muss § 9 Absatz 1 Nr. 25 b) BauGB lauten).</p> <p>Aus der Bekanntmachung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB geht nicht hervor, dass diesem Bebauungsplan bis zur öffentlichen Auslegung noch örtliche Bauvorschriften beigelegt werden sollen - was aus Kapitel 6.0 der Begründung hervorgeht. Die Vorschriften über die vorgezogene Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB gelten auch für örtliche Bauvorschriften nach § 84 Absatz 3 NBauO. Demnach sollte die Gemeinde das Gespräch mit den Bürgerinnen und Bürgern suchen, bevor sich die Überlegungen zu einem auslegungsfähigen Entwurf verfestigen. Im weiteren Verfahren sollte entsprechend § 84 Absatz 4 Satz 3 NBauO darauf geachtet werden, dass die örtlichen Bauvorschriften an der öffentlichen Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB teilnehmen (Hinweis in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung und in Beteiligungsschreiben, damit eine hinreichende Anstoßwirkung entfaltet wird), dass die Präambel und die Verfahrensleiste entsprechend ergänzt werden und dass den örtlichen Bauvorschriften eine Vorschrift gemäß § 80 Abs. 3 NBauO beigelegt wird, um Verstöße ahnden zu können.</p> <p>Auf das der Gemeinde vorliegende Prüfkonzept zur Sicherstellungsverpflichtung gemäß Telekommunikationsgesetz (TKG) sowie auf die der Gemeinde ebenfalls vorliegende Handreichung für ein Materialkonzept zur Umsetzung wird hingewiesen.</p> <p>Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB habe ich keine weiteren Hinweise.</p> <p>Eine redaktionelle Überprüfung der Planunterlagen wurde absprachegemäß nicht vorgenommen.</p>	<p>In die Planzeichnung wird ein Hinweis auf Altablagerungen und Altstandorte lt. Kap. 4.6 der Begründung aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird aufgenommen und in der Begründung entsprechend angepasst.</p> <p>Der Hinweis zur Rechtsgrundlage wird angepasst.</p> <p>Die Hinweise zum Verfahren der örtlichen Bauvorschriften werden aufgenommen und im Zuge des weiteren Verfahrens beachtet.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Gemeinde Edewecht FB II – Ordnungsamt Sachgebiet abwehrender Brandschutz</p>	
<p>Die Prüfung der Unterlagen zum Bebauungsplan 198 "Nördlich der Gartenstraße" in Jeddeloh II zeigt einen geplanten Straßenkörper von ca. 730 m Länge.</p> <p>Zur Sicherung des Brandschutzes und Erfüllung der gesetzlichen Pflichtaufgabe zur Bereitstellung einer Grundversorgung mit Löschwasser nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 NBrandSchG, sind geeignete Löschwasserentnahmestellen in der Siedlung zu planen. Die Art der Löschwasserentnahmestelle ergibt sich dabei aus unterschiedlichen Faktoren. Sollte seitens des OOWV eine Trinkwasserleitung in der Ausführung ab DN 80 aufwärts verbaut werden, so sollten entsprechend den anliegenden Plänen "zu errichtende Hydranten BP 198" insgesamt 8, alternativ 7 (wenn Stich kleiner als DN 80 ausgeführt), Hydranten verbaut werden. Die Standorte sollten sich an den eingezeichneten Punkten befinden. Die in den Plänen gewählte Verteilung trägt den Vorgaben der VB-Info Nr. 8 des Landesfeuerwehrverbandes Niedersachsen Rechnung. Aus diesem gemeinsamen Merkblatt des Niedersächsischen Ministeriums für Inneres und Sport, des Landesfeuerwehrverbandes Niedersachsen, der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren in Niedersachsen und der Arbeitsgemeinschaft vorbeugender Brandschutz in Niedersachsen, geht unter Punkt 5.1.1 hervor, dass der Abstand zwischen zwei Hydranten 120m betragen soll. Dieser, im ersten Augenblick recht geringe Abstand, trägt zudem auch dem Umstand Rechnung, dass am Tage weniger Personal zum Aufbau einer Wasserversorgung im Brandfall zur Verfügung steht. Die Hinweise aus dem Merkblatt sollten somit umgesetzt werden. Die Kosten hierfür sind in die Erschließungskosten einzuberechnen.</p> <p>Sollte es seitens des OOWV zum Einbau eines Leistungsquerschnitt von weniger als DN 80 kommen, so ist der Einbau von Hydranten nicht mehr sinnvoll und im Sinne der Versorgungsaufrechterhaltung durch den OOWV auch voraussichtlich nicht mehr umsetzbar. In diesem Fall, muss die Gemeinde aufgrund der bereits genannten gesetzlichen Verpflichtung aus dem NBrandSchG eine alternative Löschwasserversorgung realisieren. Diese ist möglich in Form mehrerer Feuerlöschteiche, Feuerlöschbrunnen</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise zum Brandschutz und zur Erfüllung der gesetzlichen Pflichtaufgabe zur Bereitstellung einer Grundversorgung mit Löschwasser werden zur Kenntnis genommen. Es werden entsprechende technische Einrichtungen im Zuge der planerischen Umsetzung des Bebauungsplanes vorgesehen, so dass den o. g. Anforderungen Rechnung getragen wird.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>oder Löschwasserbehälter (vorzugweise unterirdisch) realisierbar. Die weiteren Plananlagen zeigen geeignete Standorte für solche Einrichtungen auf, so dass die Mindestversorgung gesichert werden kann.</p> <p>Vorzugweise sind unterirdische Löschwasserbehälter zu verbauen, die an die Oberflächenentwässerung angeschlossen sind und somit immer durch Regenwasser aufgefüllt werden. Eine Verdunstung ist in der Regel aufgrund der geschlossenen Bauweise nur in geringem Umfang zu befürchten. Alternativ kommen Löschwasserbrunnen in Betracht, welche jedoch bei langanhaltender Trockenheit aufgrund von abfallenden Grundwasserspiegeln unbrauchbar sein könnten. Dies gilt gleichermaßen für Löschwasser-teiche, die darüber hinaus recht platzintensiv sind und einen erheblichen Aufwand aufgrund der Verkehrssicherungspflicht bedeuten.</p> <p>Die Realisierung der Löschwasserversorgung muss somit in nachfolgender Reihenfolge geprüft werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Einbau von 8 Unterflurhydranten, wenn alle Leitungen des OOWV mindestens DN 80 - Einbau von 7 Unterflurhydranten, wenn Hauptleitung des OOWV DN 80. Auf den Hydranten in der Stichstraße muss dann verzichtet werden. - Einbau von vier unterirdischen Löschwasserbehältern an den im Plan gekennzeichneten Stellen. An die Oberflächenentwässerung angebunden. - Einbau von vier Löschwasserbrunnen an den im Plan gekennzeichneten Stellen - Einbau von Löschteichen. Standorte müssten geklärt werden. <p>Bei weiterem Klärungsbedarf sind das Ordnungsamt und die Gemeindefeuerwehr Edewecht zu beteiligen. Die finale Standortwahl von alternativen Löschwassersystemen ist ebenfalls mit den beiden Parteien abzusprechen.</p>	
<p>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat INFRA I 3 Fontainengraben 200 53123 Bonn</p>	
<p>Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</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>Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln-Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst Dorfstraße 19 30519 Hannover</p>	
<p>Sie haben das Landesamt für und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gern. § 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: http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html</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>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Geozentrum Hannover Stilleweg 2 30655 Hannover</p>	
<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p>Rohstoffe Es liegen keine Hinweise und Bedenken vor.</p> <p>Boden 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>Kategorie 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>Hinweise 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 ist durch den Umweltbericht sichergestellt.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden berücksichtigt.</p>
<p>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg</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>Den nebenstehenden Bitten wird gefolgt.</p>
<p>Landwirtschaftskammer Niedersachsen Bezirksstelle Oldenburg-Nord Hermann-Ehlers-Straße 15 26160 Bad Zwischenahn - Wehnen</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 Jeddelloh 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 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>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<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>Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen Am Wall 165-167 28195 Bremen</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>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Oldenburg-Ostfriesischer Wasserverband Georgstraße 4 26919 Brake</p>	
<p>Wir haben die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans zur Kenntnis genommen und geben folgende Stellungnahme dazu ab:</p> <p>Angrenzend an das Bebauungsgebiet befinden sich Versorgungsleitungen DN 110 des OOWV. Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an unsere zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.</p> <p>Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p> <p>Sofern eine Erweiterung notwendig werden sollte, kann diese nur auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOWV durchgeführt werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass die Gemeinde die sich aus diesem Paragraphen ergebende Verpflichtung rechtzeitig durch Kauf- oder Erschließungsverträge auf die neuen Grundstückseigentümer übertragen kann.</p> <p>Für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet, sollte ein durchgehender seitlicher Versorgungstreifen angeordnet werden. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder</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. Dies gilt auch für die Löschwasserbereitstellung.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden. Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.</p> <p>Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Versorgungsleitungen erst nach 75%iger Bebauung der Grundstücke endgültig gepflastert werden. Sollten durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführungen Behinderungen bei der Erschließung des Baugebietes eintreten, lehnen wir für alle hieraus entstehenden Folgeschäden und Verzögerungen jegliche Verantwortung ab. Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.</p> <p>Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundsatz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen.</p> <p>Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht. Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.</p> <p>Eventuelle 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 845211, in der Örtlichkeit an.</p>	

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes, gerne auch als PDF-Datei, gebeten.</p>	
<p>Ammerländer Wasseracht An der Krömerei 6a 26655 Westerstede</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>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 Regenrückhalteanlagen 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>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 Rückhalteanlagen die Unterlagen rechtzeitig bei der unteren Wasserbehörde eingereicht.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<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>hanseWasser Bremen GmbH Birkenfelsstraße 5 28217 Bremen</p>	
<p>Bezüglich folgender Planfälle</p> <ul style="list-style-type: none"> - 22. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 in Jeddeloh II - Bebauungsplan Nr. 198 "Nördlich der Gartenstraße" in Jeddeloh II <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 berücksichtigt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>EWE NETZ GmbH Neue Straße 23 26316 Varel</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 Versorgungsstreifen bzw. -korridore 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>Die technischen Hinweise werden im Zuge der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<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: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen.</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 info@ewe-netz.de.</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Astrid Lübben unter der folgenden Rufnummer: 04451-8032334.</p>	
<p>Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Vahrenwalder Straße 236 30179 Hannover</p>	
<p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 08.06.2021.</p> <p>Eine Ausbauentscheidung 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>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei. Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH • Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH • Zeichenerklärung Vodafone GmbH • Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH 	

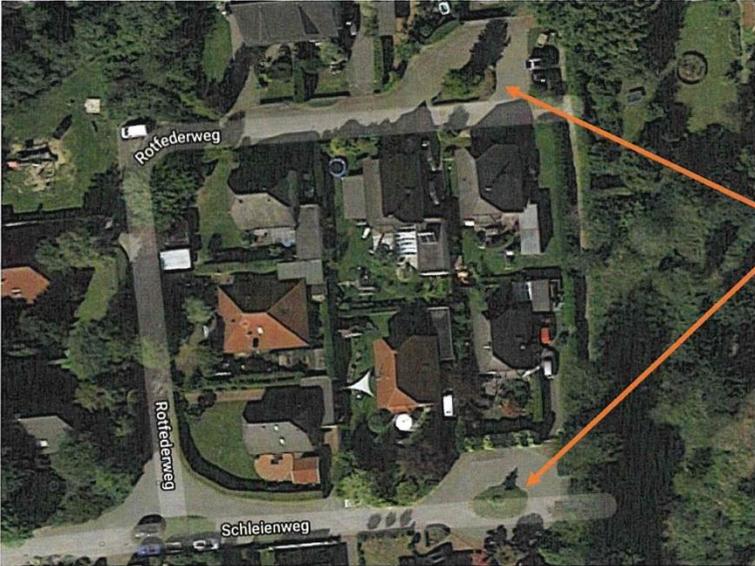
Anregungen von Bürgern

von folgenden Bürgern wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht.

1. Bürger 1
2. Bürger 2

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Bürger 1</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"> - Zufahrt B 401 / Gartenstraße - Zufahrt Gartenstraße / Wischenstraße - Allgemein Einmündungsbereich Gartenstraße / Kirchweg / Wischenstraße - Weiterführung des im Neubaugebiet geplanten Fußweges bis zur Wischenstraße - Maßnahmen um die Geschwindigkeit in der 30 Zone sicher zu stellen 	<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>
<p>Bürger 2</p>	
<p>Die Chance nutzend möchte ich gerne nun schriftlich Stellung zum Bebauungsplan Nr. 198, dem Wohngebiet "nördlich der Gartenstraße" nehmen. Ich beziehe mich dabei primär auf die Begründung der Gemeinde Edewecht, dem veröffentlichten Vorentwurf vom 21.05.2021.</p> <p>Zunächst erstmal ein Lob an die Planer und Mitwirkenden was die Planung des geplanten Wohngebietes angeht. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes lässt erahnen, dass sich dem Ortsbild bald eine neue schöne Siedlung zum Wohnen und Leben anschließen wird.</p> <p>Zu Kapitel 5.2 "Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden":</p> <p>Wie Sie sich vielleicht erinnern können, habe ich bereits versucht während der Fragerunde der Sitzung des Bauausschusses vom 13.04.2021 dazu Stellung zu nehmen, was an dieser Stelle nicht erwünscht war. Aus dem</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Es besteht ein genereller politischer Beschluss, in den Neubaugebieten ein untergeordnetes Angebot an Mietwohnungsbauten zu ermöglichen. Dementsprechend sind im Bebauungsplan neben der großzügigen Festsetzung von Einfamilienhäusern</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Bebauungsplan ist für mich ersichtlich, dass insgesamt drei Wohngebiete (WA 2) mit der Errichtung von Geschoss- oder Mietwohnungsbau zu versehen sind (in Kapitel 5.2 mit dem Begriff "zu forcieren" beschrieben). Ich bin weder Investor noch habe ich Ahnung von Mietwohnungen in der Anschaffung, da ich selbst leider noch zur Miete wohne und dies dank des Bauvorhabens bald ändern möchte. Die Planung von drei Wohngebieten, wie sie während der Sitzung des Bauausschusses vom 13.04.2020 von Herrn Torkel und Frau Taeger (da kann ich mich aber auch irren) vorgeschlagen wurden, erbitte ich jedoch auf nur maximal ein Wohngebiet zu beschränken. Ich habe festgestellt, dass es zum einen in Jeddelloh II mehr bereits existierende Mietwohnungen gibt als ich dachte. Mir sind insgesamt 13 Mietwohnungen bekannt. Zum anderen gehen die Mietpreise in bereits in der Stadt Oldenburg mit einer enormen Steigung in den letzten 10 Jahren daher¹ und Investitionen in dieser Richtung scheinen dadurch immer mehr ins Leere zu laufen. Dies scheint auch in Jeddelloh II längst angekommen zu sein. Beispielfhaft dafür stehen die beiden Doppelhaushälften² an der Sportanlage des SSV Jeddelloh, welche seit Jahren bis auf eine Wohnung ungenutzt sind und unfertig aussehen. Da ich die Sache nur von außen beobachten kann, kann ich mich auch diesbezüglich nur auf meine Beobachtungen beziehen, da ich nicht weiß, was diesbezüglich im Hintergrund läuft bzw. welche Problematiken sich tatsächlich bei diesem Projekt ergeben haben. Allerdings möchte ich weiterhin mich auf einen Bericht der NWZ³ beziehen, der beschreibt, dass viele Wohnungen leer stünden (wegen Corona?). Dies könnte sich auch hier in Jeddelloh II auf das Baugebiet umschlagen. Darüber hinaus handelt es sich dann um Neubauten und Erstbezug, was die Kaltmiete beträchtlich steigern dürfte. Klarer Fall, da die Investoren sonst ein Verlustgeschäft machen würden. Nur wer kann sich das leisten? Eine Wohnung, die beispielsweise 800 bis 900 Euro Kaltmiete monatlich kostet, ist unter Umständen selbst von mittelständig verdienenden Mietern eher schwerer zu begleichen. Natürlich dürfte es dabei auf den Verdienst und die individuelle Motivation ankommen. Ich halte es aber für risikobehaftet ganze drei Wohngebiete mit jeweils maximal vier Wohneinheiten pro Gebäude zur Miete umzusetzen und befürchte im Sinne der Investoren eher einen langen Leerstand, auch wenn ich mich nicht auf deren Seite stellen möchte! Sie, Herr Knorr, kennen meine Einstellung gegenüber Wohninvestoren ja bereits aus unserem netten Telefonat mit meiner metaphorischen Begründung „Jeddelloh II ist kein Monopoly- Spielbrett!“ Wenn nicht bereits vorgesehen, könnte man vielleicht Wohnungen zum Kauf anbieten!? Ob das realisierbar ist, weiß ich jedoch nicht.</p>	<p>auch bauabschnittsbezogene Bereiche für die Errichtung von Mietwohnungsbauten aufgenommen worden. Generell ist in den Gebieten mit Gebäuden für max. 2 Wohneinheiten die Trauf- und Firsthöhe bei eingeschossiger Bauweise auf 4,50 m bis 9,50 m beschränkt, damit sich die zukünftigen Gebäude in das vorhandene städtebauliche Umfeld einfügen.</p> <p>Das Gleiche gilt für die Areale, in denen Gebäude mit max. 4 Wohneinheiten (Mietwohnungen) zulässig sind. Auch dort sind Gebäude mit max. einen Vollgeschoss und einer Trauf- und Firsthöhe von 5,50 m und 9,50 m zulässig. Diese Gebäude fügen sich in das städtebauliche Umfeld ein. Die Gemeinde wird somit an ihren Festsetzungen im Bebauungsplan festhalten, da keine unzumutbaren Beeinträchtigungen entstehen. Vielmehr wird damit ein breites Angebot an Wohnbaumöglichkeiten geschaffen, so dass breite Teile der Bevölkerung berücksichtigt werden.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Ich habe in der ersten möglichen Stellungnahme zu dem Vorhaben bereits den Vorschlag gemacht in der Mitte der Wendehammer (laut Bebauungsplan 2 Stück) eine Grünanlage zu errichten. Ein Baum wäre hier auch von Vorteil, was zur zusätzlichen Verschönerung der Siedlung beitragen kann, ebenso wie Rhododendron oder blühende Grünpflanzen. Ich habe mich diesbezüglich an der Gemeinde Großenkneten orientiert, die im Rahmen der Bebauung des Ortsteils Huntlosen im 1997/98 dieses ebenfalls in die Planung integriert hat. Nachfolgende Abbildung 1 zeigt einen Ausschnitt:</p>  <p>Abb. 1: Satellitenaufnahme vom Rotfederweg und Schleienweg in Huntlosen mit Wendehammern (google-Maps)</p> <p>Mit allen weiteren in der Begründung genannten Vorhaben und Vorgaben bin ich einverstanden und bin gespannt auf weitere Informationen.</p> <p>Bitte bleiben Sie weiterhin gesund!</p>	<p>Die Gestaltung des Straßenraumes wird im Zuge der Ausführungsplanung festgelegt. Grundsätzlich ist die Gemeinde Edewecht bestrebt den öffentlichen Raum zu begrünen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>¹ Vgl. https://www.nwzonline.de/oldenburg/wirtschaft/oldenburg-wohnen-in-oldenburg-mieten-43-prozent-teurer-als-vor-zehn-jahren-a-50,7,344874556.html (Zugriff am 09.07.2021)</p> <p>² Vgl. https://www.ebay-kleinanzeigen.de/s-anzeige/als-kapitalanlage-oder-eigennutzung-schoene-doppel-haushaelfte-mit-groessem-keller-nahe-oldenburg-in-jeddeloh-ii-/1773222162-208-2588 (Zugriff am: 09.07.2021)</p> <p>³ Vgl. https://www.nwzonline.de/plus-oldenburg-stadt/oldenburg-stadtentwicklung-corona-sorgt-bei-vermietern-fuer-frust-a-51,0,4155216064.html (Zugriff am 09.07.2021- Abonnement zum Lesen benötigt)</p>	