

**GEMEINDE EDEWECHT**



**Landkreis Ammerland**

---

# **31. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013**

**„Bereich: Tivolistraße, Westerscheps“**

## **Grundzüge der Planung**

Vorentwurf

30.03.2023

---

**Diekmann • Mosebach & Partner**

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



## **ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**

Die Gemeinde Edewecht beabsichtigt im Ortsteil Westerscheps ein Gewerbegebiet mit angrenzender Photovoltaik-Freiflächenanlage im Bereich einer durch gewerbliche und industrielle Nutzungen vorgeprägten Fläche zu entwickeln. Zur planungsrechtlichen Vorbereitung dieser Planung erfolgt die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013.

Der Änderungsbereich umfasst eine ca. 42 ha große Fläche nördlich der Landesstraße L 829 Westerschepser Straße im Bereich der Einmündung der Tivoli Straße. Im Osten bildet die Heinje Tannen und im Norden der Fintlandsmoor Kanal die Grenze des Plangebietes. Die genauen Gebietsabgrenzungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Anlass der Planungsüberlegungen der Flächeneigentümer ist die geplante vollständige Aufgabe des Entenmastbetriebs „Enten-Wichmann“ und die Weiterentwicklung des Geländes zu gewerblichen Bauflächen. Innerhalb des Plangebietes befindet sich zudem ein Krafftutterwerk, das sich ursprünglich im Zusammenhang mit dem Entenmastbetrieb als landwirtschaftlich-privilegiertes Vorhaben entwickelt hat. Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung sowie des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 204 kann dieser Industriebetrieb beordnet und gesichert werden. Zudem befindet sich ein digitales Dienstleistungsunternehmen mit zwei genehmigten Betriebsleiterwohnungen im Plangebiet. Die südlichen Flächen entlang der L 829 werden derzeit als Baumschulflächen genutzt.

Für das vorliegende Plangebiet gelten die Aussagen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Edewecht aus dem Jahr 2013. Hierin wird das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Darstellung des Bereiches um das Krafftutterwerk als eingeschränktes Industriegebiet wurde seinerzeit von der Genehmigung ausgenommen. Die stillgelegte Betriebskläranlage wird als Fläche für Versorgungsanlagen (Kläranlage) ausgewiesen. Die südlichen Baumschulflächen werden teilweise als solche im Flächennutzungsplan dargestellt. Zudem ist eine Gasleitung im Osten des Plangebietes gekennzeichnet.

Im Rahmen der 31. Flächennutzungsplanänderung 2013 werden für den Großteil des Plangebietes gewerbliche Bauflächen gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO dargestellt. Für die nördlich der gewerblichen Bauflächen geplante Photovoltaik-Freiflächenanlage wird eine Sonderbaufläche gem. § 1 (1) Nr. 4 BauNVO dargestellt. Die im Flächennutzungsplan 2013 dargestellte Gasleitung ist nicht mehr vorhanden, sodass diese nicht übernommen wird.

### Städtebauliche Erforderlichkeit

Der weiterhin bestehenden Nachfrage nach gewerblichen Baumöglichkeiten in unterschiedlicher Größenordnung in der Gemeinde Edewecht kann ohne eine Neuanspruchnahme von Außenbereichsflächen kein nennenswertes Angebot gegenübergestellt werden. Es ist städtebaulicher Wille der Gemeinde, gewerbliche Entwicklungsansätze in verschiedenen Teilen der Gemeinde Edewecht vorzuhalten. Diese sind neben dem zentralen Gewerbegebiet im Hauptort bereits in verschiedenen Ortsteilen wie Friedrichsfehn, Portsloge, Jeddelloh I, Jeddelloh II, Husbäke und Osterscheps vorhanden.

Durch die Nutzung der Fläche in Westerscheps für allgemein gewerbliche Zwecke kann erstmals auch im weiteren westlichen Gemeindegebiet ein solches Entwicklungspotenzial vorgehalten werden. Im vorliegenden Plangebiet wurde in der Vergangenheit eine intensive Massentierhaltung betrieben, die sich zwar aus der landwirtschaftlichen Privilegierung heraus entwickelt hat, über die Jahre aber gewerbliche Ausprägungen ange-

nommen hat und die Fläche dementsprechend geprägt hat. Die Tierhaltung wurde inzwischen aufgegeben, sodass das Gebiet von leerstehenden Ställen geprägt ist. Einige Stallanlagen sind noch in gutem Zustand und bieten sich zur Umnutzung für andere gewerbliche Zwecke an. Andere bauliche Anlagen liegen schon lange brach, wirken sich damit negativ auf das Ortsbild aus und sollten fachgerecht abgetragen werden. Das vorhandene Kraftfutterwerk sowie das Dienstleistungsunternehmen sind bisher ebenfalls auf die Regeln der Außenbereichsbebauung beschränkt. Durch die Gebietsausweisung wird ein planungsrechtlich sicherer Bestands- und Entwicklungsrahmen gegeben, so dass insgesamt die Situation großflächig städtebaulich geordnet werden kann. Mit der Lage an einer klassifizierten Straße L 829 bringt das Gebiet hinsichtlich der verkehrlichen Anbindung in die Region gute Voraussetzungen mit. In Erschließungsökonomischer Hinsicht kann das Gebiet über die bestehende Tivolistraße günstig an die Landesstraße angebunden und intern im weiteren gut erschlossen werden.

Die Tierhaltung wurde zwar aufgegeben, dennoch sind die genehmigten Tierhaltungszahlen derzeit noch bestandsgeschützt. Daraus resultieren für die umliegenden Siedlungsbereiche sehr hohe anzunehmende Geruchsbelastungen durch Ausbreitungsrechnungen. Mit der Realisierung der Planung wird die Tierhaltung im Gebiet stillgelegt und der Bestandsschutz entfällt. Damit ergibt sich sowohl für die direkt angrenzende Bebauung eine verbesserte Situation, als auch für die umliegenden Ortsteile. Bisher war die städtebauliche Entwicklung für ergänzende Wohnbauentwicklungen im Umfeld bis hin zum Ort Osterscheps durch die Geruchssituation gehemmt. Gleichzeitig wird der für das westliche Gemeindegebiet nachteilige Zustand der gewerblich-industriellen Branche gelöst.

Die Gemeinde Edewecht hat ein gesamträumliches Konzept für Photovoltaik-Freiflächenanlagen aufgestellt. Das Plangebiet befindet sich außerhalb der in der Potenzialstudie identifizierten Cluster, in denen Photovoltaik-Freiflächenanlagen gemäß politischem Beschluss primär zu entwickeln sind. Ausnahmsweise stimmt die Gemeinde Edewecht der Errichtung einer solchen Anlage direkt nördlich an die Gewerbegebiete angrenzend zu, da die Anlage der Eigenversorgung des Gebietes dienen soll. Der Standort bietet aufgrund der selten möglichen räumlichen Nähe zur lokalen Stromerzeugung über Freiflächenphotovoltaik in klima- und energiepolitischer Hinsicht ein großes Potenzial für eine nachhaltige und zukunftsfähige dezentrale Energieversorgung der Betriebe auf Basis erneuerbarer Energien. Mit der vorliegenden Planung wird eine Photovoltaik-Freiflächenanlage mit etwa 8,6 ha und damit einer möglichen installierten Leistung von 8 bis 10 MW ermöglicht. Durch die weitergehenden textlichen Festsetzungen im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 204 wird, entsprechend des Kriterienkataloges der Gemeinde Edewecht, eine biodiversitätsfördernde Gestaltung der Anlage erreicht. Neben den gesetzlichen Vorgaben zu Photovoltaikanlagen auf Dachflächen bei gewerblichen Bauflächen ab 2023 wird damit eine weitergehende klimafreundliche Eigenversorgung des Gebietes mit Energie vorbereitet.

Die Beordnung städtebaulich nachteiliger Strukturen zusammen mit der Sicherung etablierter Betriebe und einem gewerblichen Entwicklungspotenzial an grundsätzlich gut erschlossener und ansonsten konfliktarmer Stelle verbunden mit der Erzeugung erneuerbarer Energien in Form von Photovoltaik ist derzeit in der Gemeinde Edewecht an keiner anderen Stelle kombiniert möglich.

#### Schallimmissionen

Zur Bewertung der mit dem Planvorhaben vorbereiteten Lärmsituation befindet sich durch das Ingenieurbüro I+B Akustik ein Schallgutachten in Aufstellung. Bereits für den Vorentwurf wurde zur Regelung der Geräuschimmissionen auf Grundlage der DIN 45691 eine erste Geräuschkontingentierung erarbeitet. Dabei wurde die nächstgelegene schutzbedürftige Wohnbebauung, an der es zu Konflikten bezüglich der gewerblichen

Geräuschimmissionen kommen könnte, im Bereich der Straßen Heinje Tanne, Zur Farm und Neuer Weg berücksichtigt. Entsprechend ihrer Lage im Außenbereich werden den Wohngebäuden die schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete zugewiesen. Da im Bereich der genehmigten Betriebsleiterwohnungen an der Tivoli Straße 1 ein Gewerbegebiet ausgewiesen wird, sind hier die Orientierungswerte für Gewerbegebiete maßgeblich. Die Geräuschkontingierung zeigt, dass die Entwicklung eines Gewerbe- und Industriegebietes bei Festsetzung von Lärmemissionskontingenten im Bebauungsplan ohne eine Überschreitung der Orientierungswerte an den schutzwürdigen Orten möglich ist.

#### Geruchsimmissionen

Eine durchgeführte Rasteruntersuchung zur Ausbreitung von Geruchsemissionen zeigt, dass die Jahres-Geruchsstunden im Plangebiet und der Umgebung mit Aufgabe der Tierhaltung deutlich sinken und die Grenzwerte gemäß TA-Luft von maximal 15 % Jahresgeruchsstunden einhalten. Im Bereich des Kraffutterwerkes selbst können die Geruchsstunden produktionsbedingt bis zu 48 % betragen. Da es sich aber um die Betriebsstätte selbst handelt und der Betrieb seit Jahren vorhanden ist und sich ansiedelnden Unternehmen im Nahbereich, wo die Geruchsstunden schnell auf unter 15 % Jahresgeruchsstunden herabfallen, bekannt ist, ist die Entwicklung verträglich.

#### Raumordnung

Nach § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung der 31. Flächennutzungsplanänderung, einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen.

Das LROP enthält in den zeichnerischen Darstellungen für die Untersuchungsgebiete selbst keine Darstellungen. Hinsichtlich der Photovoltaiknutzung wird im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO) aus dem Jahr 2022 festgelegt, dass der raumverträgliche Ausbau auf Ebene der Regionalplanung gefördert werden soll. Grundsätzlich sollen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen bereits versiegelte Flächen und nicht landwirtschaftlich genutzte und nicht bebaute Flächen, für die der raumordnerische Vorbehalt für die Landwirtschaft gilt, in Anspruch genommen werden. Die geplante Sonderbaufläche liegt außerhalb eines Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft und ist damit aus landesplanerischer Sicht verträglich. Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll gemäß LROP flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden. Dies wird in der vorliegenden Planung dahingehend berücksichtigt, dass eine gewerblich vorgeprägte und überwiegend brachliegende Fläche wiedernutzbar gemacht wird. Dadurch werden der Landwirtschaft auch keine derzeit aktiv bewirtschafteten Flächen entzogen. Aufgrund der baulichen Vorprägung einschließlich der baulichen Einwirkungen in den Boden, wäre die Fläche auch nicht ohne weiteres wieder einer klassisch bodenbewirtschaftenden landwirtschaftlichen Nutzung zuführbar.

Das regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Ammerland liegt aus dem Jahr 1996 vor. Die Gültigkeit des RROP wurde nach einer Prüfung der Aktualität mit Bekanntmachung vom 07.06.2007 für weitere 10 Jahre verlängert. Aufgrund der Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsichten zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes im Mai 2017 ist die Fassung aus dem Jahre 1996 weiterhin gültig.

Das RROP enthält für den Großteil des Plangebietes keine Darstellungen. Die derzeit als Baumschulfläche genutzten Flächen sind als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft

dargestellt. Zur Entwicklung von Arbeitsstätten, insbesondere des produzierenden Gewerbes, stellt das RROP fest, dass eine vorausschauende Flächenvorsorge an möglichst konfliktarmen Standorten zu betreiben ist. Für die ansässigen Unternehmen sind die Voraussetzungen für eine Standortsicherung und Modernisierung zu schaffen. Vorhandene und ungenutzte Gewerbeflächen sollten einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die vorliegende Planung erfüllt die vorgenannten Aspekte, indem an einem gewerblich vorgeprägten, derzeit überwiegend ungenutzten Standort entsprechend der Nachfrage neue gewerbliche Bauflächen entwickelt werden sollen. Zudem werden zwei bestehende Unternehmen in Plangebiet planerisch abgesichert und Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen. Das Planvorhaben ist mit dem regionalen Raumordnungsprogramm vereinbar. Die Inhalte der Änderung des RROP sind noch nicht veröffentlicht

#### Umweltprüfung

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens gem. § 1 (6) Nr. 7 i.V.m. § 1a BauGB werden im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 204 bewertet. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Über die Entwicklung entsprechender Maßnahmen auf Grundlage der angewandten Eingriffsregelung wird dies im Rahmen der Umweltprüfung geschehen. Der Umweltbericht ist verbindlicher Bestandteil der Begründung der 31. Flächennutzungsplanänderung 2013 und wird bis zur öffentlichen Auslegung in die Planung eingestellt.

Zur Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Belange wurde bereits eine Biotoptypenerfassung nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS 2021) durchgeführt. Das Plangebiet umfasst Baumschulflächen direkt nördlich der Westerschepser Straße, das Betriebsgelände der Wichmann Digital GmbH sowie die gemeinsam umzäunten Betriebsgelände der KMW Futterwerke GmbH und der Wichmann Entenspezialitäten GmbH bzw. der Wichmann Entenzucht GmbH. Letztere haben die Geflügelhaltung in Großstallanlagen in den Vorjahren aufgegeben. Ein Teil der Stallgebäude wurde bereits entfernt, zum Teil sind die Fundamente sowie Bauschutt in der Fläche verblieben. Im Südwesten des Plangebiets befindet sich eine Betriebskläranlage, die ebenfalls stillgelegt wurde. Darüber hinaus verfügt das Plangebiet über Grünlandflächen, sowie halbruderale Bereiche und Gehölzbestände. Nachfolgende Abbildungen geben einen ersten Überblick über die vorkommenden Biotopstrukturen. Der anliegenden Biotoptypenkarte sind die genaue Lage der einzelnen Biotoptypen zu entnehmen.



Abbildung 1: Einzelsträucher im Nordosten des Plangebietes. Foto: September 2022, Stutzmann.



Abbildung 2: Klärbecken auf dem Gelände der Kläranlage im Südwesten des Plangebiets. Foto: September 2022, Stutzmann.



Abbildung 3: Stallgebäude im südöstlichen Plangebiet. Foto: September 2022, Stutzmann.

Im Bereich des Plangebietes wurden weder geschützte Biotoptypen noch Pflanzenarten der Roten Listen festgestellt.

In Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland sind auch faunistische Erfassungen der Brut- und Gastvögel sowie der Amphibien durchzuführen. Diese faunistischen Untersuchungen sind derzeit noch nicht vollständig abgeschlossen. Die entsprechenden Ergebnisse werden bis zur öffentlichen Auslegung in die Planung eingestellt.

Rund 400 m nördlich des Plangebietes befindet sich das Naturschutzgebiet „Fintlandsmoor und Dänikhorster Moor“ (NSG 289), das gleichzeitig auch unter selbigem Namen als FFH-Gebiet (2813-331, landesinterne Nummer 236) ausgewiesen ist. Ob diese Thematik im weiteren Bauleitplanverfahren über eine FFH-Vorprüfung oder eine vollumfängliche FFH-Verträglichkeitsstudie abzuhandeln ist, bleibt noch abzuwarten. Hierzu werden weitere Hinweise zu Umfang und Detaillierungsgrad von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland erbeten.

#### Anlagen

Karte 1: Lageplan Immissionsorte Schallgutachten

Karte 2: Geräuschkontingentierung

Karte 3: Ergebnistabelle mit Planwertunterschreitungen an Immissionsorten

Karte 4: Ausbreitungsrechnung Geruchsstunden ohne Tierhaltung

Karte 5: Biotoptypenkarte Bestand

## Planverfasser

Die Ausarbeitung der 31. Flächennutzungsplanänderung erfolgte durch das Planungsbüro:

**Diekmann •  
Mosebach  
& Partner**



**Regionalplanung  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement**

*Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede  
Telefon (0 44 02) 9116-30  
Telefax (0 44 02) 9116-40  
[www.diekmann-mosebach.de](http://www.diekmann-mosebach.de)  
mail: [info@diekmann-mosebach.de](mailto:info@diekmann-mosebach.de)*