

## 46. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS 2013 Begründung / Entwurf

### Gemeinde Edewecht



PROJ.NR. 11232 | 25.03.2026

**46. Änderung des Flächennutzungsplans 2013 – Begründung (Entwurf)**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Planungsanlass</b> .....	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Planungsgrundlagen</b> .....	<b>4</b>
2.1.	Aufstellungsbeschluss .....	4
2.2.	Rechtsgrundlagen .....	4
2.3.	Änderungsbereich .....	5
<b>3.</b>	<b>Bestandsituation</b> .....	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>Planungsvorgaben</b> .....	<b>5</b>
4.1.	Landesplanung und Raumordnung .....	5
4.2.	Landschaftsrahmenplan .....	8
4.3.	Flächennutzungsplanung.....	9
4.4.	Verbindliche Bauleitplanung .....	9
4.5.	Weitere Vorgaben .....	10
<b>5.</b>	<b>Planungsziele</b> .....	<b>10</b>
<b>6.</b>	<b>Konzeption</b> .....	<b>10</b>
<b>7.</b>	<b>Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplans</b> .....	<b>11</b>
<b>8.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen</b> .....	<b>12</b>
<b>9.</b>	<b>Hinweis</b> .....	<b>12</b>
<b>10.</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>12</b>
<b>11.</b>	<b>Eingriff und Ausgleich</b> .....	<b>12</b>
<b>12.</b>	<b>FFH- Verträglichkeitsprüfung</b> .....	<b>12</b>
<b>13.</b>	<b>Artenschutzrechtliche Vorprüfung</b> .....	<b>12</b>
<b>14.</b>	<b>Verfahrensvermerke</b> .....	<b>12</b>

## 46. Änderung des Flächennutzungsplans 2013 – Begründung (Entwurf)

### 1. Planungsanlass

Die Gemeinde Edewecht benötigt zur Abdeckung der aktuellen Nachfrage an gewerblichen Baugrundstücken eine nördliche Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes zwischen dem Hauptort und der Ortschaft Jeddelloh. Um diesen Bedarf zu erfüllen ist in einem ersten Schritt eine Gewerbegebietsausweisung direkt an der „Oldenburger Straße“ geplant.

Durch die bestehenden rechtlichen Planungsvoraussetzungen im unbeplanten Außenbereich gem. § 35 Baugesetzbuch (BauGB) bedingt die Planung eine Änderung des Flächennutzungsplanes sowie eine Neuauflistung eines entsprechenden Bebauungsplanes. Daher wird parallel die 46. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 und der Bebauungsplan Nr. 200 „Gewerbe nördlich der Oldenburger Straße“ aufgestellt.

### 2. Planungsgrundlagen

#### 2.1. Aufstellungsbeschluss

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Edewecht in seiner Sitzung am 24.06.2025 die Einleitung der 46. Änderung des Flächennutzungsplans 2013 beschlossen.

#### 2.2. Rechtsgrundlagen

Bei der Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung wurden die folgenden Rechtsgrundlagen berücksichtigt:

- a) Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG),
- b) Baugesetzbuch (BauGB),
- c) Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke,
- d) Planzeichenverordnung (PlanzV) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes,
- e) Niedersächsische Bauordnung (NBauO),
- f) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege,
- g) Niedersächsisches Ausführungsgesetz zu Bundesnaturschutzgesetz (NAGB-NatSchG),
- h) Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
- i) Niedersächsisches Wassergesetz (NWG),
- j) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG),
- k) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG),

## 46. Änderung des Flächennutzungsplans 2013 – Begründung (Entwurf)

- l) Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG),
  - m) Bundes- Immissionsschutzgesetz (BImSchG),
  - n) Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG),
  - o) Niedersächsisches Landes– Raumordnungsprogramm (LROP),
  - p) Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Ammerland,
- jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

### 2.3. Änderungsbereich

Die Änderung des Flächennutzungsplans erstreckt sich über das Flurstück 243/64, Flur 16 Gemarkung Edewecht.

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplans liegt in der Gemeinde Edewecht und weist eine Größe von ca. 3 ha auf.

## 3. Bestandsituation

Das Plangebiet liegt im Osten der Ortslage Edewecht und westlich der Ortslage Jeddeloh unmittelbar nördlich der Oldenburger Straße und wurde traditionell landwirtschaftlich genutzt.

Das Plangebiet wurde nach 2021 aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung genommen. Die umliegenden Flächen werden vorwiegend als Maisacker genutzt, wie dies auch bisher im Plangebiet der Fall war. Auf der anderen Straßenseite der Oldenburger Straße befindet sich bereits ein großflächiges Gewerbe- und Industriegebiet. Außerdem befindet sich westlich an der Landesstraße ein Wohnhaus in Einzellage.

## 4. Planungsvorgaben

### 4.1. Landesplanung und Raumordnung

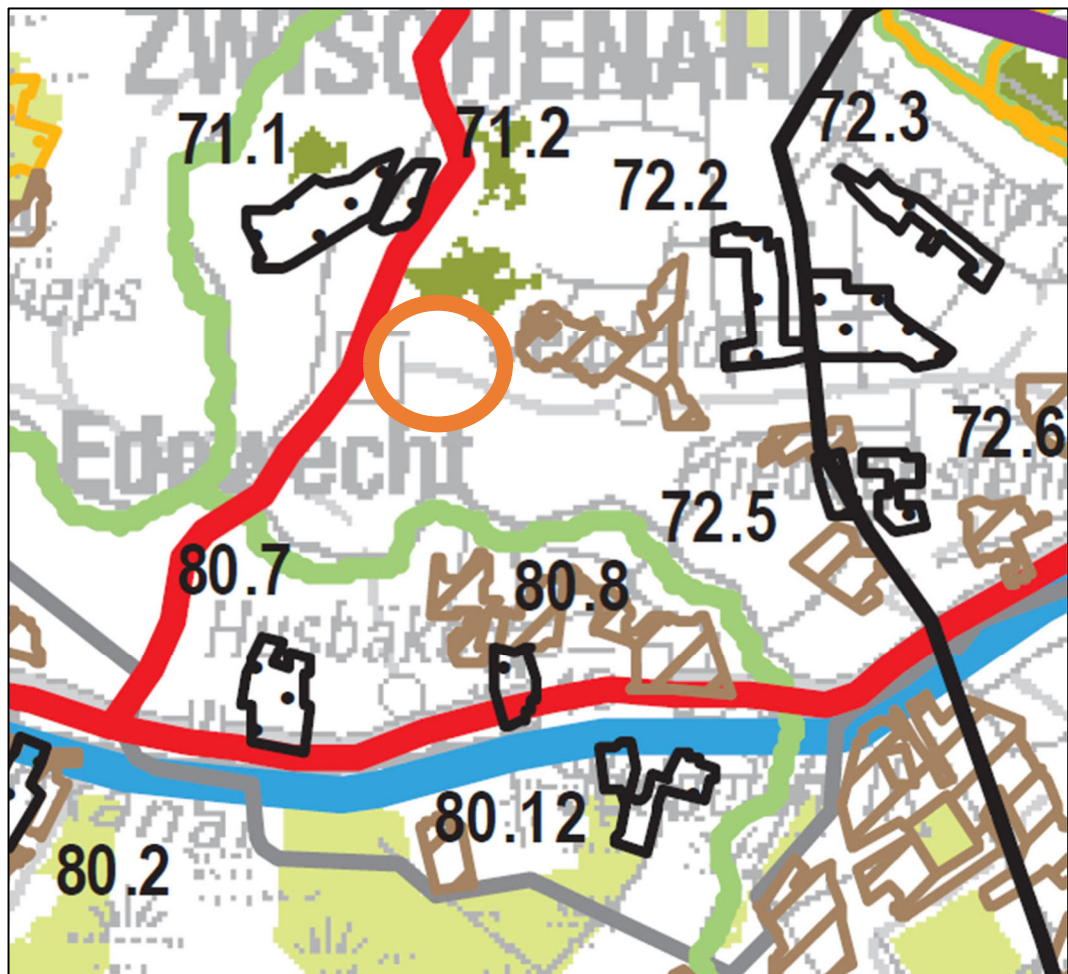
Das **Landes- Raumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen (LROP)** aus dem Jahr 2017 mit Änderungen von 2022 enthält für den FNP – Änderungsbereich bzw. im unmittelbaren Umfeld gem. Abb. 1 Darstellungen für

- In der Umgebung: Torferhaltung (braune streifen Struktur),
- In der Umgebung: Wald (dunkel grüne Farbe),
- In der Umgebung: Rohstoffgewinnung (schwarze Punkt Struktur),
- In der Umgebung: Biotopverbund (linienförmig grün),
- In der Umgebung: Hauptverkehrsstraße, vierstreifig (rote dicke Linie),
- In der Umgebung: Schifffahrt (Blaue Linie).

Aus zeichnerischer Darstellung ergeben sich mit den Vorranggebieten als Ziele der Raumordnung keine Konflikte, die einer kleinflächigen Darstellung von Gewerbeflächen im FNP widersprechen.

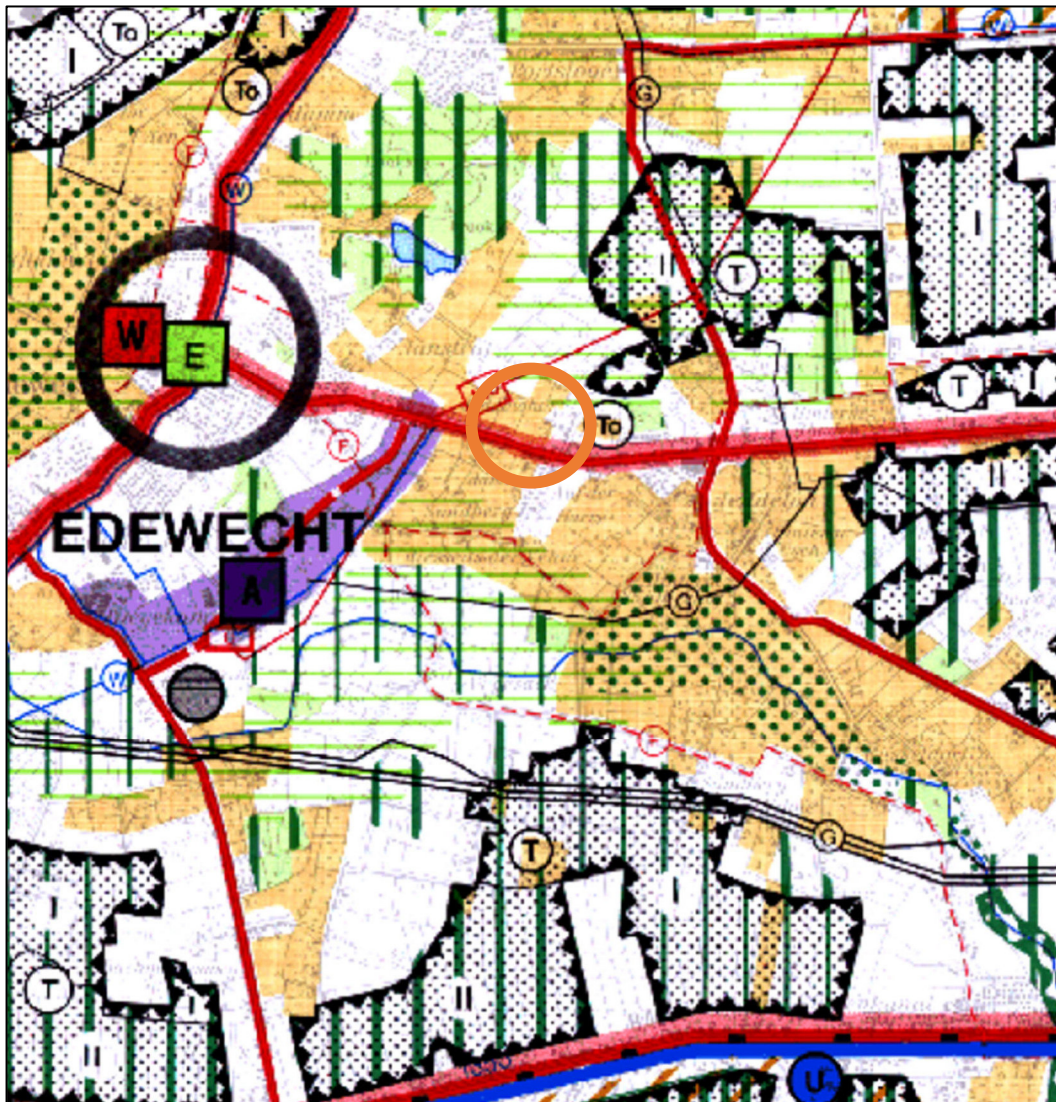
46. Änderung des Flächennutzungsplans 2013 – Begründung (Entwurf)

Abb. 1: Ausschnitt aus dem LROP (ohne Maßstab) mit Lage des Plangebietes (Oranger Kreis)



46. Änderung des Flächennutzungsplans 2013 – Begründung (Entwurf)

Abb. 2: Regionales Raumordnungsprogramm (ohne Maßstab), mit Lage des Plangebietes (oranger Kreis)



Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Ammerland ist 1996 in Kraft getreten.

Das RROP weist für den Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes bzw. im unmittelbaren Umfeld gem. Abb. 2 folgendes aus:

- In der Umgebung: Vorranggebiet für Industrielle Anlagen (Lila Farbe),
- In der Umgebung: Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft (senkrechte dunkelgrüne Linien Struktur),
- In der Umgebung: Gebiet zur Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushaltes – flächenhafte Darstellung (grüne Punkt Struktur),
- In der Umgebung: Vorsorgegebiet für Erholung (waagerechte hellgrüne Linien Struktur),

## 46. Änderung des Flächennutzungsplans 2013 – Begründung (Entwurf)

- In der Umgebung: Grundzentrum (schwarzer Kreis),
- In der Umgebung: Standort mit besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung (grünes Rechteck = E),
- In der Umgebung: Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten (rotes Rechteck = W),
- In der Umgebung: Regionaler bedeutsamer Wanderweg F = Radfahren (gestrichelte rote Linie),
- Vorsorgegebiet für Landwirtschaft – aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundener landwirtschaftlichen Ertragspotentials (Beige Farbe),
- In der Umgebung: Vorsorgegebiet für Forstwirtschaft (hellgrüne Farbe),
- In der Umgebung: Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung T = Torf (Punktstruktur schwarz, weiß),
- In der Umgebung: Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung – für kurzfristige Inanspruchnahme (I) und für langfristige Inanspruchnahme (II) (Punktstruktur schwarz, weiß),
- In der Umgebung: Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung (rote dicke Linie),
- In der Umgebung: Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung (rote dünne Linie),
- In der Umgebung: Regional bedeutsamer Busverkehr (hellrote Linie),
- In der Umgebung: Schiffbarer Kanal (dunkel blaue Linie),
- In der Umgebung: Umschlagplatz (dunkel blauer Kreis = U),
- In der Umgebung: Fernwasserleitung (blaue Linie mit = W),
- In der Umgebung: Elt.-Leitung ab 110 kV (rote Linie),
- In der Umgebung: Rohrfernleitung G = Gas (schwarze Linie),

Aus zeichnerischen Darstellungen des RROP ergeben sich mit den Vorsorgegebiet für Landwirtschaft keine Konflikte, die einer Darstellung eines Gewerbegebietes im Flächennutzungsplan widersprechen.

In Hinblick auf den **Bundesraumordnungsprogramm Hochwasserschutz (BRPH)** ist festzustellen, dass das Plangebiet außerhalb von Risikogebieten für Hochwasserereignisse gemäß Definition der Hochwasserrisikomanagement – Richtlinie (HWRM – RL) liegt, Festsetzungen im Flächennutzungsplan oder besondere Maßnahmen von baulichen Anlagen sind nicht notwendig.

### 4.2. Landschaftsrahmenplan

Der **Landschaftsrahmenplan (LRP)** des Landkreises Ammerland (2021) bewertet die Planfläche und die dort vorkommenden Gräben mit einer sehr geringen Bedeutung für

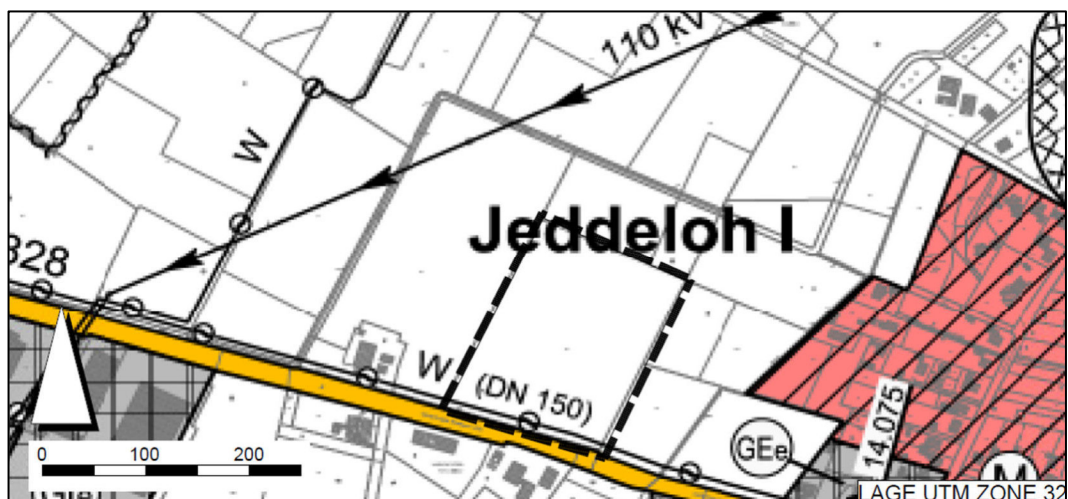
## 46. Änderung des Flächennutzungsplans 2013 – Begründung (Entwurf)

lokale Arten und Biotope. Das Flurstück 65/4 wird als tief gekuhlter oder übersandeter Moorboden dargestellt, der eine mittlere Bedeutung als Treibhausgasspeicherung von organischen Böden besitzt. Insgesamt wird das Plangebiet als Ackerfläche mit teilweise sehr hohen Treibhausgasemissionen durch trockengelegte Moorböden dargestellt. Ein Teil der Flächen dient als Verbindungsflächen der Biotopverbundfunktion und soll nach dem Konzept Gesichert und Verbessert werden. Das Plangebiet besitzt insgesamt eine sehr geringe bis mittlere Bedeutung für alle Schutzgüter. Im Digitalen Moorkataster der Gemeinden Bad Zwischenahn, Rastede und Edewecht sowie der Stadt Westerstede ist dieser Bereich aufgrund der tiefgekuhlten Ausgangslage als nicht wiedervernässungstauglich dargestellt.

### 4.3. Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) legt für den Geltungsbereich keine besondere Darstellung fest.

Abb. 3: wirksamer Flächennutzungsplan, ohne Maßstab



### 4.4. Verbindliche Bauleitplanung

Für den Bereich der geplanten FNP- Änderung liegt derzeit kein Bebauungsplan vor. Der B- Plan Nr. 200 „Gewerbe nördlich der Oldenburger Straße“ wird im Parallelverfahren nach § 8 BauGB aufgestellt und setzt zukünftig ein Gewerbegebiet fest.

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich

- Südwestlich der **Bebauungsplan Nr. 118 „Gewerbe- und Industriegebiet Oldenburger Straße“** mit Teilüberdeckung des Bebauungsplanes Nr. 41/ III. Hier wurde ein Gewerbegebiet und ein eingeschränktes Industriegebiet festgesetzt.
- Südlich der **Bebauungsplan Nr. 186 „Industriegebiet südlich Oldenburger Straße“**. Hier wurde ein Gewerbegebiet, ein eingeschränktes Gewerbegebiet und ein eingeschränktes Industriegebiet festgesetzt.

## 46. Änderung des Flächennutzungsplans 2013 – Begründung (Entwurf)

- Östlich der **Bebauungsplan Nr. 52 „Jeddelloh I“**. Hier wurde ein allgemeines Wohngebiet und ein Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen festgesetzt.
- Südöstlich der **Bebauungsplan Nr. 54a „Jeddelloh I Sandberg“**. Hier wurde ein allgemeines Wohngebiet und ein Mischgebiet festgesetzt.

### 4.5. Weitere Vorgaben

Vom Landkreis Ammerland wurde 2010 ein Regionales Einzelhandelskonzept aufgestellt. Dieses definiert städtebaulich integrierte Lagen und ordnet die Sortimente nach ihrer Relevanz für die städtebaulich verträgliche Entwicklung des Einzelhandels im gesamten Gemeindegebiet. Für die Gemeinde Edewecht ist ein Einzelhandelsentwicklungskonzept in Aufstellung. Zum Entwurf wird derzeit die Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung vorbereitet.

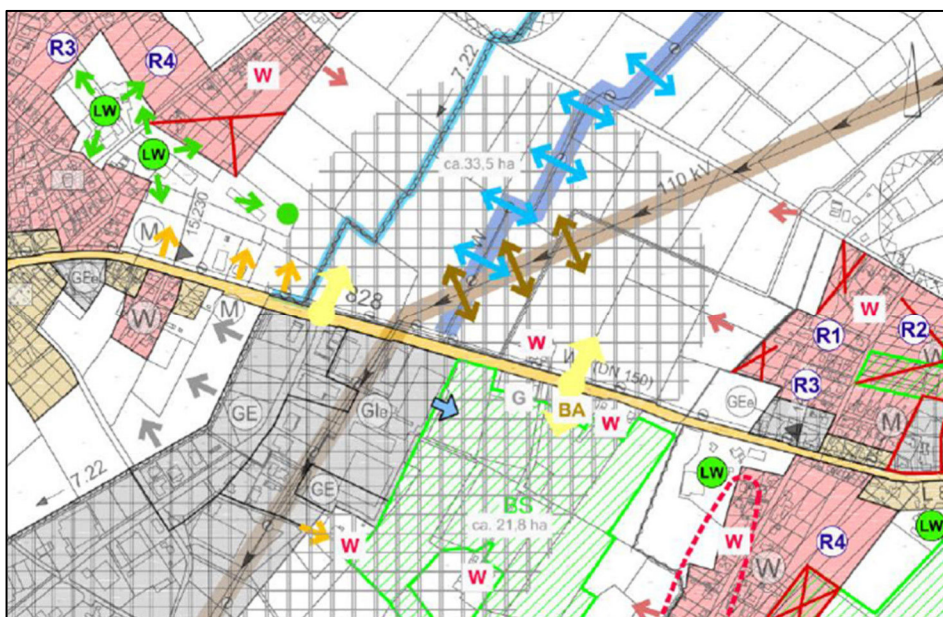
## 5. Planungsziele

Die Gemeinde Edewecht benötigt für ihr Gemeindegebiet eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes angrenzend an die Oldenburger Straße. Um diesen Bedarf zu erfüllen ist ein Gewerbegebiet direkt an der „Oldenburger Straße“ geplant.

## 6. Konzeption

Für die Gemeinde liegt mit Datum vom 15.03.2016 ein städtebauliche Entwicklungskonzept<sup>1</sup> vor, welches Aussagen zur künftigen Gewerbeflächenentwicklung trifft.

Abb. 4: Nördliche Erweiterungsoptionen (Auszug Entwicklungskonzept Edewecht), ohne Maßstab



<sup>1</sup> Städtebauliches Entwicklungskonzept Edewecht, NWP Planungsgesellschaft mbH, Oldenburg, (Entwurf Mai 2015)

## 46. Änderung des Flächennutzungsplans 2013 – Begründung (Entwurf)

Geplant ist eine gewerbliche Hauptentwicklung, die überwiegend durch Erweiterung des vorhandenen Industrie- und Gewerbegebietes in Edewecht stattfindet. An diesen Standort werden die besten Vermarktungschancen und der größten Bedarfe hinsichtlich von Betriebserweiterungen gesehen. Diese Umsetzung soll maßvoll und bedarfsorientiert erfolgen.

Die zukünftigen gewerblichen Bauflächen sollen unterschiedliche Lagen und Qualitäten beinhalten und ein vielseitiges und flexibles Angebotspektrum darstellen. Dabei sollen die unterschiedlichen Bedürfnisse von Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen mit adäquaten Ausweisungen berücksichtigt werden.

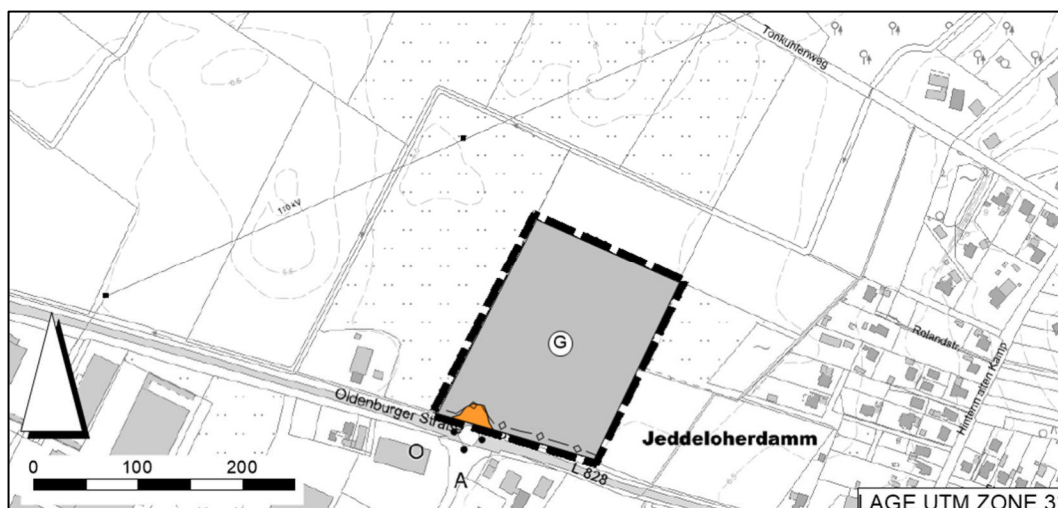
Die Gemeinde beabsichtigt qualitativ hochwertige und flexibel zu nutzende Gewerbeflächen, um einerseits Neuansiedlungen zu ermöglichen aber auch die Erweiterungsabsichten von ansässigen Betrieben (Standortsicherung und Bestandspflege) entsprechen zu können. Dieses Flächenangebot soll zukünftig durch die Erweiterung des vorhandenen Industrie- und Gewerbegebietes Edewecht sichergestellt werden.

Insgesamt befinden sich hier ca. 33,5 ha Optionsfläche. Hier soll zukünftig ein komplett neuer Landschaftsraum in Anspruch genommen werden. Die Fläche wird als langfristige Entwicklungsoption von der Gemeinde gewertet. Aufgrund der Größe des Betrachtungsraumes (ca. 33,5 ha) sollte die Planung und Erschließung stufenweise und abhängig von einer absehbaren Flächennachfolge erfolgen.

## 7. Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplans

Es werden für die 46. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 ausschließlich auf ca. 3 ha gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Abb. 5: 27. Änderung des Flächennutzungsplanes, ohne Maßstab



## 46. Änderung des Flächennutzungsplans 2013 – Begründung (Entwurf)

### 8. Nachrichtliche Übernahmen

Im Änderungsbereich befindet sich eine unterirdische Wasserleitung und eine Öffentliche Verkehrsfläche. Die Leitung und die Verkehrsfläche sind als Nachrichtliche Übernahmen in der Planzeichnung dargestellt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die genaue Lage den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 200 „Gewerbe nördlich der Oldenburger Straße“ nicht widersprechen.

### 9. Hinweis

Die Baunutzungsverordnung gibt die Darstellungsmöglichkeiten für die vorbereitende Bauleitplanung vor. Zur Klarstellung, welche Fassung anzuwenden ist, wird auf der Planzeichnung ein entsprechender Hinweis angebracht.

Weiterhin erfolgen Hinweise – sofern sie auf der Maßstabsebene des FNP sinnvoll sind – die bei der Festsetzung im parallelen B- Plan sowie im folgenden Baugenehmigungsverfahren beachtlich sind.

### 10. Umweltbericht

Für die 46. Änderung des Flächennutzungsplans 2013 sowie für den Bebauungsplan Nr. 200 „Gewerbegebiet nördlich Oldenburger Straße“ wird ein gemeinsamer Umweltbericht erstellt, der zur Entwurfsfassung der Bauleitplanung den Unterlagen beigefügt wird.

### 11. Eingriff und Ausgleich

Im gemeinsamen Umweltbericht wird der Bestand aufgenommen und die Eingriffe bewertet. Zudem werden die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen benannt.

### 12. FFH- Verträglichkeitsprüfung

Die FFH- Verträglichkeitsprüfung wird im gemeinsamen Umweltbericht dokumentiert.

### 13. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Die Artenschutzrechtliche Vorprüfung gemäß § 44 BNatSchG wird im gemeinsamen Umweltbericht dokumentiert.

### 14. Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Edewecht hat in seiner Sitzung am 24.06.2025 die Aufstellung der 46. Änderung des Flächennutzungsplans 2013 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .....ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte über Veröffentlichung der Unterlagen im Internet mit der Möglichkeit zur Stellungnahme sowie ergänzend durch Offenlage der Vorentwurfsunterlagen in der Zeit vom ..... bis zum .....

**46. Änderung des Flächennutzungsplans 2013 – Begründung (Entwurf)**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte per Anschreiben vom ..... mit der Aufforderung zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen bis zum .....

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Edewecht hat in seiner Sitzung am ..... die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch Veröffentlichung im Internet beschlossen. Die Internetseite, unter der die Unterlagen eingesehen werden konnten, die Dauer der Veröffentlichungsfrist sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden vor Beginn der Veröffentlichungsfrist am ..... Ortsüblich bekannt gemacht.

Die Veröffentlichung des Entwurfs der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 hat mit dem Entwurf der Begründung sowie den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden. Während dieser Zeit wurden die Unterlagen auch im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte per Anschreiben vom ..... mit der Aufforderung zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen bis zum .....

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Edewecht in seiner Sitzung am ..... den Feststellungsbeschluss zur 46. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 erfasst.

**46. Änderung des Flächennutzungsplans 2013 – Begründung (Entwurf)**

Aufgestellt:

**Thalen Consult GmbH**

Neuenburg, den 25.03.2026

i. A. Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch

B. A. Sylvia Röben

S:\Edewecht\11232\_BP 200\06\_F-Plan\02\_Entwurf\Begründung\2025\_12\_12\_11232\_FNP\_Edewecht\_E.docx