

Gemeinde Edewecht

Bebauungsplan Nr. 200 „Gewerbe nördlich der Oldenburger Straße“

Berücksichtigung der Stellungnahmen

aus der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Stand: 26.03.2026

Durchführung der frühzeitigen Beteiligung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Edewecht hat in seiner Sitzung am 24.06.2025 die Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 200 „Gewerbe nördlich der Oldenburger Straße“ gefasst sowie die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte über öffentliche Auslegung mit der Möglichkeit zur Abgabe von Stellungnahmen (schriftlich oder mündlich zur Niederschrift) vombis

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte per Anschreiben vommit der Aufforderung zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen bis zum

Übersicht über die vorliegenden Stellungnahmen

Nachfolgend werden die Inhalte der vorliegenden Stellungnahmen, soweit sie Hinweise, Anregungen oder Bedenken enthalten, wiedergegeben und Vorschläge zur Berücksichtigung gemacht. Der Inhalt von Stellungnahmen ohne Hinweise, Anregungen oder Bedenken wird nicht wiedergegeben.

Inhaltsverzeichnis

STELLUNGNAHMEN AUS DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG SOWIE DER BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	4
1. Landkreis Ammerland, Westerstede vom 17.09.2025	4
2. LWK Niedersachsen / Ländliche Entwicklung vom 15.09.2025.....	12
3. Telekom, Osnabrück vom 18.09.2025	14
4. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV), Oldenburg vom 19.09.2025	15
5. Ammerländer Wasseracht, Westerstede vom 18.08.2025	16
6. HanseWasser Bremen GmbH im Auftrag der EWE Wasser, Bremen vom 11.09.2025	19
7. EWE Netz GmbH, Oldenburg vom 22.08.2025	20
8. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (OOWV), Brake vom 11.09.2025..	23
9. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover vom 18.09.2025 27	
10. Nieders. Landesamt für Denkmalpflege (NLD) Niedersachsen, Hannover vom 09.09.2025	32
11. Amprion GmbH, Dortmund vom 25.08.2025	34
12. Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Hannover vom 12.09.2025	35
13. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung (LGLN) – Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 15.08.2025	38
14. TÖB Verkehrsverbund Bremen (VBN) vom 22.08.2025.....	40
15. Ordnungsamt Gemeinde Edewecht vom 06.03.2026	41
OHNE HINWEISE, ANREGUNGEN ODER BEDENKEN	42
16. Niedersächsische Landesforsten, NFA Neuenburg vom 08.09.2025.....	42

Bebauungsplan Nr. 200 „Gewerbe nördlich der Oldenburger Straße“

Hinweise, Anregungen, Bedenken

Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung

STELLUNGNAHMEN AUS DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG SOWIE DER BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

1. Landkreis Ammerland, Westerstede

vom **17.09.2025**

1.1. Folgende Stellungnahme zum Planfall "Bebauungsplan Nr. 200" ist am 17.09.2025 eingegangen

Stellungnahme:

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 200 der Gemeinde Edewecht - "Gewerbe nördlich der Oldenburger Straße" in Nord Edewecht II (parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans 2013); Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Aus Sicht der Raumordnung bestehen folgende Anregungen:

Auf die 110 kV-Leitung in unmittelbarer Nähe zur geplanten Gewerbegebietsausweisung wird hingewiesen.

Darüber hinaus werden keine raumordnerischen Bedenken geltend gemacht.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Leitungen sind in der Planzeichnung vorhanden.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass darüber hinaus keine raumordnerischen Bedenken geltend gemacht werden.

1.2. Die untere Naturschutzbehörde hat folgende Anregungen:

Aus naturschutzfachlicher Sicht können anhand der vorliegenden Unterlagen keine abschließenden Stellungnahmen zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 200 "Gewerbe

Die Hinweise werden beachtet.

Der Umweltbericht wird zum Entwurf bearbeitet.

Bebauungsplan Nr. 200 „Gewerbe nördlich der Oldenburger Straße“

Hinweise, Anregungen, Bedenken

Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung

<p>nördlich der Oldenburger Straße" sowie zu der parallel geplanten Änderung des Flächennutzungsplans 2013 der Gemeinde Edewecht abgegeben werden. Hierfür ist der Umweltbericht mit den naturschutzfachlichen Belangen (Kapitel 15 bis 18) nachzureichen.</p>	
<p>1.3. Die untere Wasserbehörde hat folgende Anregungen zu dieser Bauleitplanung: Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Im Rahmen der weiteren Planung ist ein Entwässerungskonzept für den Nachweis der ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung zu erstellen und der unteren Wasserbehörde vorzulegen. Mit dem vorgelegten Entwässerungskonzept sind wasserrechtliche Genehmigungen/Erlaubnisse bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Es wird darauf hingewiesen, dass es im Verlauf des Verbandsgewässers Nr. 7.22.03 infolge der bestehenden hydrologischen Belastungen an diversen Stellen bereits zu umfangreichen Böschungsabrutschungen gekommen ist. Eine Verschärfung dieser Situation infolge Anspringens des Notüberlaufs bei Ereignissen oberhalb der Bemessungsgrenzen ist auszuschließen. Hierfür müssen u.U. Maßnahmen zur Böschungsfußsicherung ergriffen werden. Es wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht empfohlen' den Versiegelungsgrad bei Neubauten auf ein Minimum zu beschränken und leichte Arten der Versiegelungen wie z.B. Flachdächer mit Kiesschüttung oder Gründächer sowie</p>	<p>Die Hinweise werden beachtet. Ein Entwässerungskonzept wird zum Entwurf bearbeitet.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Bebauungsplan Nr. 200 „Gewerbe nördlich der Oldenburger Straße“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>Pflaster ohne Fugenverguss, Rasen- und Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Öko-Pflaster o.ä. zu verwenden.</p>	
<p>1.4. Die untere Bauaufsichtsbehörde - Sachgebiet Immissionsschutz - hat zur Umsetzbarkeit dieser verbindlichen Bauleitplanung folgende Anregungen: Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 200 der Gemeinde Edewecht bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes aufgrund der vorgelegten Unterlagen Bedenken.</p>	<p>Die Hinweise werden beachtet.</p>
<p>1.5. Geruchsmissionen: Das vorgelegte Immissionsgutachten aus dem Jahr 2020 wurde noch auf Grundlage der GIRL erstellt. Seit dem 01.12.2021 ist die TA-Lu& 2021 für die Ermittlung von Geruchsmissionen maßgeblich. Das Gutachten ist zu überarbeiten. Im Bereich des hier betroffenen Plangebietes ist davon auszugehen, dass die Geruchsmissionswerte nach Anhang 7 der TA-Luft eingehalten werden können. Für eine detaillierte Prüfung des Gutachtens sind die ungeschwärtzte Fassung sowie die behördeninternen Daten zur Verfügung zu stellen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Vorfeld der Bauleitplanung wurde im Plangebiet zu erwartende Geruchsmissionssituation von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen mittels Ausbreitungsrechnung beurteilt. Anhand des vorliegenden Immissionsgutachtens kann abgeleitet werden, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 200 der gemäß TA-Luft maßgebliche Immissionsgrenzwert eingehalten wird. Wie in der Stellungnahme der LWK Niedersachsen vom 15.09.2025 (siehe Punkt 2.1) dargelegt, wird dies bestätigt. Eine erneute Abstimmung mit der LWK Niedersachsen ergab, dass kein zusätzliches oder überarbeitetes Gutachten erforderlich ist, da das ursprüngliche Ergebnis weiterhin Gültigkeit besitzt.</p>
<p>1.6. Geräuschmissionen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • In Tabelle 3 ist in Spalte 4 bei den Tragpumpen ein falscher Schalleistungspegel angegeben. • In Tabelle 5 sind die Abfahrten vom Feuerwehrgelände in der Nachtzeit berücksichtigt. Die Umrechnung auf 	<p>Die vorgebrachten Hinweise werden im weiteren Verfahren berücksichtigt. Das Immissionsgutachten wurde überarbeitet.</p>

Bebauungsplan Nr. 200 „Gewerbe nördlich der Oldenburger Straße“

Hinweise, Anregungen, Bedenken

Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung

den flächenbezogenen Schalleistungspegel fehlt in der Tabelle.

- Nach hiesiger Auffassung können Feuerwehreinsätze bei der Beurteilung vernachlässigt werden. Der Regelbetrieb sollte jedoch im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme in die Bewertung mit einbezogen werden.
- Es handelt sich um eine heranrückende Gewerbenutzung zu den untersuchten Immissionsorten. Das Gewerbe hat in diesem Fall auf die Wohnbebauung Rücksicht zu nehmen' weshalb das Irrelevanzkriterium nach Ziffer 2.2 der TA-Lärm herangezogen werden sollte (Unterschreitung um 10 dB). Eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte ist zu vermeiden. Es wird vorgeschlagen' dies in einem gemeinsamen Gespräch mit dem Landkreis Ammerland (Dezernent IV mit unterer Bauaufsichtsbehörde – Sachgebiet Immissionsschutz) zu erörtern.
- Aufgrund der Größe des zukünftig vorgesehenen Gebietes wäre zu prüfen' ob durch aktive Maßnahmen eine Abschirmung des Gebietes in Richtung der betroffenen Immissionsorte möglich wäre' sodass dann eine Erhöhung der Kontingente erfolgen könnte.
- Tabelle 10 und 11 sind – bis auf die Überschrift – vollständig identisch. Kann dies mit und ohne Feuerwehr so korrekt sein? Die Inhalte sollten geprüft werden.

Das ursprüngliche Gutachten bezog sich auf die gesamte, seinerzeit betrachtete Fläche, während im überarbeiteten Gutachten ausschließlich das aktuelle Plangebiet gutachterlich bewertet wird.

Der damalige Untersuchungsraum unterscheidet sich dabei deutlich vom heutigen Geltungsbereich.

Das abschließende Immissionsgutachten wurde am 07.11.2025 fertiggestellt. Dieses Gutachten wurde am Geltungsbereich angepasst und überarbeitet.

Die Begründung sowie die Planzeichnung werden überarbeitet.

Die in den nebenstehenden Ausführungen enthaltenen Angaben beziehen sich somit nicht mehr auf das aktuelle Schallgutachten.

Bebauungsplan Nr. 200 „Gewerbe nördlich der Oldenburger Straße“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
--------------------------------	--

<p>1.7. Die untere Denkmalschutzbehörde hat folgende Anregungen: Aus denkmalrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken. In Bezug auf mögliche archäologische Befunde ist die Stellungnahme des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalschutz' Abt. 'Archäologie' maßgeblich.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. (s. dazu Pkt. 10)</p>
<p>1.8. Aus verkehrsbehördlicher Sicht bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>1.9. Der Abfallwirtschaftsbetrieb hat folgende Anmerkung: Grundsätzlich erfolgt die Entsorgung der dem öffentlich-rechtlichen Entsorger anzudienenden Abfälle im Gewerbegebiet über die nächste öffentliche Straße, hier die Planstraße. Diese ist so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren des Entsorgungsfahrzeuges ausgeschlossen ist. Andere Regelungen werden vertraglich zwischen dem Grundstückseigentümer und den beteiligten Entsorgungunternehmen getroffen.</p>	<p>Die Hinweise wurden bereits beachtet. Der Wendehammer ist groß genug um ein Rückwärtsfahren auszu-schließen.</p>

Bebauungsplan Nr. 200 „Gewerbe nördlich der Oldenburger Straße“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
--------------------------------	--

<ul style="list-style-type: none"> • Eine Wendemöglichkeit für das Entsorgungsfahrzeug mit einem Durchmesser von mindestens 18 m muss vorhanden sein. • Die beauftragten Entsorgungsunternehmen befahren das private Grundstück nur bei Vorliegen einer Haf-tungsfreistellungserklärung seitens des Grundstücksei-gentümers. 	
<p>1.11. Aus Sicht der Bauleitplanung bestehen folgende Anregungen: Diese Planung ist mit der Niedersächsischen Landesbe-hörde für Straßenbau und Verkehr wegen der Lage des Plangebietes unmittelbar an der Landesstraße 828 abzu-stimmen.</p>	<p>Die Hinweise werden beachtet. Das NLStBV hat in Ihrer Stellungnahme keine Bedenken geäußert. (siehe Punkt 4.2)</p>
<p>1.12. Die textliche Festsetzung Nr. 1.3 sollte inhaltlich näher be-stimmen, ob die Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und ge-sundheitliche Zwecke) Bestandteil des Bebauungsplans werden sollen oder nicht.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In der Textliche Festsetzung Nr. 1.3 steht, dass § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Somit ist gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesund-heitliche Zwecke) ein Bestandteil des Bebauungsplanes.</p>
<p>1.13. Es soll eine maximal zulässige Gesamthöhe festgesetzt werden. Nach Ziffer 2.8 der Anlage zur Planzeichenverord-nung wird die Firsthöhe (FH) oder die Oberkante der bauli-chen Anlagen (OK) bestimmt. Anlässlich einer Gewerbege-bietsplanung wäre zu überprüfen, ob die Festsetzung einer Firsthöhe oder einer Oberkante zweckmäßig ist.</p>	<p>Die Hinweise werden beachtet. Die Planzeichnung wird redaktionell angepasst.</p>
<p>1.14. Die zeichnerischen Festsetzungen der privaten Grünflächen und der öffentlichen Grünflächen sollten aus Gründen der besseren Unterscheidbarkeit farblich nuanciert werden.</p>	<p>Die Hinweise werden beachtet. Die Planzeichnung wird redaktionell korrigiert.</p>

Bebauungsplan Nr. 200 „Gewerbe nördlich der Oldenburger Straße“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
--------------------------------	--

<p>1.15. Die Planzeichenerklärung "öffentliche Verkehrsflächen" könnte entsprechend Ziffer 6.1 der Anlage zur Planzeichenverordnung wie folgt angepasst werden: "öffentliche Straßenverkehrsflächen".</p>	<p>Die Hinweise werden beachtet. Die Planzeichnung wird redaktionell korrigiert.</p>
<p>1.16. Da mit diesem Bebauungsplan keine örtlichen Bauvorschriften erlassen werden sollen, ist die Rechtsgrundlage § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Präambel obsolet. Das Vollzitat der Rechtsgrundlagen in der Präambel sollte entweder aktualisiert oder die Rechtsgrundlagen ohne Vollzitat genannt werden. Die Bezeichnung dieser Planung in der Präambel ist marginal abweichend vom Deckblatt und von den Verfahrensmerkmalen und sollte damit harmonisiert werden.</p>	<p>Die Hinweise werden beachtet. Die Präambel in der Planzeichnung wird redaktionell korrigiert.</p>
<p>1.17. Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung ist im Hinweis Nr. 5 nicht ganz richtig bezeichnet. Kapitel 10.2 der Begründung ist lückenhaft und muss überarbeitet werden. Auf das der Gemeinde vorliegende Prüfkonzept zur Sicherstellungsverpflichtung gemäß § 146 Abs. 2 S. 2 Telekommunikationsgesetz (TKG) sowie auf die der Gemeinde ebenfalls vorliegende Handreichung für ein Materialkonzept zur Umsetzung wird hingewiesen.</p>	<p>Die Hinweise werden beachtet. Der Hinweis Nr. 5 in der Planzeichnung sowie Kapitel 10.2 in der Begründung werden redaktionell ergänzt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>1.18. Eine umfangreiche redaktionelle Überprüfung aller Planunterlagen wurde absprachegemäß nicht vorgenommen. Spätestens im nächsten Verfahrensschritt sind die Planunterlagen um den Umweltbericht zu ergänzen. Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB bestehen keine weiteren Hinweise.</p>	<p>Die Hinweise werden beachtet. Der Umweltbericht wird zum Entwurf ergänzt.</p>

Bebauungsplan Nr. 200 „Gewerbe nördlich der Oldenburger Straße“

Hinweise, Anregungen, Bedenken

Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung

2. LWK Niedersachsen / Ländliche Entwicklung		vom 15.09.2025
<p>2.1. Stellungnahme: Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß (§§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB) mit der Vorbereitung durch die 27. F-Planänderung und dem Bauungsplan Nr. 200 "Gewerbe nördlich der Oldenburger Straße" beabsichtigt die Gemeinde Edewecht in einem Geltungsbereich von ca. 3 ha ein eingeschränktes Gewerbegebiet zu entwickeln. Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonellen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nicht Bestandteil der Planung. Etwa 120 m südöstlich des Plangebietes befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle. Im weiteren Umfeld des Plangebietes sind weitere landwirtschaftliche Betriebe vorzufinden. Im Vorfeld der Bauleitplanung wurde die im Plangebiet zu erwartende Geruchsimmissionssituation von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen mittels Ausbreitungsrechnung beurteilt. Anhand des vorliegenden Immissionsgutachtens kann abgeleitet werden, dass im Geltungsbereich des Bauungsplanes Nr. 200 der gemäß TA Luft maßgebliche Immissionsgrenzwert eingehalten wird. Ein Umweltbericht war zum derzeitigen Planungsstand nicht Bestandteil der Planunterlagen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass anhand des vorliegenden Immissionsgutachtens abgeleitet werden kann, dass im Geltungsbereich des Bauungsplanes Nr. 200 der gemäß TA-Luft maßgebliche Immissionsgrenzwert eingehalten wird.</p> <p>Die Hinweise werden beachtet. Der Umweltbericht wird zum Entwurf bearbeitet.</p>	
<p>2.2. Erforderliche Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sollten nach Möglichkeit innerhalb des Plangebietes umgesetzt werden.</p>	<p>Die Hinweise werden beachtet. Der Umweltbericht wird zum Entwurf bearbeitet.</p>	

Bebauungsplan Nr. 200 „Gewerbe nördlich der Oldenburger Straße“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
--------------------------------	--

<p>Notwendige externe Kompensationsmaßnahmen sind hinsichtlich Art, Umfang und Lage der Flächen im Umweltbericht zu benennen und vor Realisierung hinsichtlich der hierdurch betroffenen agrarstrukturellen Belange abzustimmen. Aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des B-Plan Nr. 200 "Gewerbe nördlich der Oldenburger Straße" keine Bedenken.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, dass aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken entstehen.</p>
---	---

Bebauungsplan Nr. 200 „Gewerbe nördlich der Oldenburger Straße“

Hinweise, Anregungen, Bedenken

Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung

3. Telekom, Osnabrück		vom 18.09.2025
3.1.	<p>Die Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbaumentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.</p> <p>Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens zwei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
3.2.	<p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren [...] Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>	<p>Die betreffen die Fachplanung und sind in diesem Rahmen zu beachten.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Bebauungsplan Nr. 200 „Gewerbe nördlich der Oldenburger Straße“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
--------------------------------	--

4. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV), Oldenburg		vom 19.09.2025
4.1.	<p>Das Plangebiet liegt nördlich an der Landesstraße 828 „Oldenburger Straße“ außerhalb einer gem. § 4 (2) NStVG festgesetzten Ortsdurchfahrt.</p> <p>Die Bauleitplanung soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Gewerbegebiete entsprechend des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes 2016 schaffen. Die Erschließung erfolgt über die den Kreisverkehrsplatz an der Landesstraße 828 „Oldenburger Straße“.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
4.2.	<p>Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV - OL) ist als der Straßenbausträger der Landesstraße 828 „Oldenburger Straße“ unmittelbar betroffen. Folgendes ist zu beachten: Es gibt keine Bedingungen oder Hinweise gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 200 „Gewerbe nördlich der Oldenburger Straße“.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken oder Hinweise gegenüber des Bebauungsplanes Nr. 200 entstanden sind.</p>
4.3.	<p>Ich bitte nach Abschluss des Verfahrens unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von einer digitalen Ablichtung der gültigen Bauleitplanungen einschließlich Begründung.</p>	<p>Die Hinweise werden beachtet.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens wird eine digitale Ablichtung der gültigen Bauleitplanungen einschließlich Begründung übersendet.</p>

Bebauungsplan Nr. 200 „Gewerbe nördlich der Oldenburger Straße“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
--------------------------------	--

5. Ammerländer Wasseracht, Westerstede		vom 18.08.2025
<p>5.1. mit Schreiben vom 15.08.2025 bitten Sie um Stellungnahme zur im Betreff genannten Bauleitplanung. Dieser Bitte kommt die Ammerländer Wasseracht (AWA) wie folgt gerne nach: Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Verbandsgewässers II. Ordnung Wasserzug-Nr. 7.22 „Edewechter Landriehe“ und des Verbandsgewässers III. Ordnung mit Wasserzug-Nr. 7.22.03.</p> <p>Die hydraulische Leistungsfähigkeit der von der Planung betroffenen Verbandsgewässer 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.</p>	<p>Die Niederschlagswassereinleitung aus dem Plangebiet in die öffentlichen Gewässer erfolgt gedrosselt. Die genauen Einleitparameter werden mit der Unteren Wasserbehörde und der Wasseracht abgestimmt.</p>	
<p>5.2. 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.</p>	<p>Die Entwässerungsplanung wird mit der Wasseracht und der Unteren Wasserbehörde abgestimmt.</p>	
<p>5.3. Das von der Gemeinde mit der Erstellung des erforderlichen Entwässerungskonzeptes beauftragte Ingenieurbüro sollte frühzeitig Kontakt mit der Ammerländer Wasseracht zwecks frühzeitiger Abstimmung aufnehmen. Die Ammerländer Wasseracht ist bei der Erstellung des Entwässerungskonzeptes fortlaufend zu beteiligen.</p>	<p>Die Aufstellung des Entwässerungskonzeptes sowie weitere Planungsschritte erfolgen in enger Abstimmung mit der Wasseracht und der Unteren Wasserbehörde.</p>	
<p>5.4. Auf Grundlage des Entwässerungskonzeptes sind die Entwurfs- und Genehmigungsplanung zur Erschließung des</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>	

Bebauungsplan Nr. 200 „Gewerbe nördlich der Oldenburger Straße“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>Bebauungsplangebietes Nr. 200 im Rahmen der erforderlichen wasserwirtschaftlichen Genehmigungen und Erlaubnisse zur Einleitung von Oberflächenwasser in öffentliche Gewässer, Herstellung von Regenrückhalteeinrichtungen etc. bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ammerland rechtzeitig einzureichen.</p>	
<p>5.5. Erforderliche wasserwirtschaftliche Maßnahmen sind vor einer Bebauung des Plangebietes herzustellen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>5.6. Bereits jetzt wird darauf hingewiesen, dass es im Verlauf des Verbandsgewässers Nr. 7.22.03 infolge der bestehenden hydraulischen Belastungen an diversen Stellen bereits zu umfangreichen Böschungsabrutschungen gekommen ist. Eine Verschärfung dieser Situation infolge Anspringens des Notüberlaufs bei Ereignissen oberhalb der Bemessungsgrenzen ist auszuschließen. Hierfür müssen U.U. Maßnahmen zur Böschungssichererung ergriffen werden.</p>	<p>Die ggf. erforderlichen Maßnahmen zur Böschungsschritten werden bei den weiteren Planungsschritten in Abstimmung mit Gemeinde und Wasserrecht festgelegt.</p>
<p>5.7. Die Einleitung von Niederschlagswasser stellt neben dem Eingriff in den quantitativen Wasserhaushalt auch eine stoffliche Belastung der Gewässer dar. Es wird - insbesondere vor dem Hintergrund der aktuellen Anstrengungen der Gemeinde Edewecht in Bezug auf eine Zustandsverbesserung der Aue - empfohlen, aus Gründen des Gewässerschutzes eine nach dem Stand der Technik mögliche Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers zu prüfen.</p>	<p>Die Qualität der Niederschlagswassereinleitungen in die Oberflächengewässer wird gemäß Vorgaben des Arbeitsblattes DWA-A 102-2/BWK-A 3-2 bewertet. Sollte eine Regenwasservorbehandlung erforderlich sein, werden konstruktive Maßnahmen ergriffen, damit die Einleitparameter eingehalten werden.</p>
<p>5.8. Schadensersatzansprüche Dritter, die infolge der Erschließung des Bauungsplangebietes Nr. 200 entstehen, gehen zu Lasten des Antragstellers bzw. dessen Rechtsnachfolgers.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Bebauungsplan Nr. 200 „Gewerbe nördlich der Oldenburger Straße“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
5.9. Bei Beachtung o.g. Hinweise bestehen gegen den Bebauungsplan Nr. 200 der Gemeinde Edewecht seitens der Anmerkländer Wasserrecht keine grundsätzlichen Bedenken.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan entstehen.

Bebauungsplan Nr. 200 „Gewerbe nördlich der Oldenburger Straße“

Hinweise, Anregungen, Bedenken		Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
6. HanseWasser Bremen GmbH im Auftrag der EWE Wasser, Bremen vom 11.09.2025		
<p>6.1. vielen Dank für die frühzeitige Beteiligung am Parallelverfahren gem. §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB. Im Auftrag der EWE Wasser GmbH haben wir die zur Verfügung gestellten Unterlagen fachtechnisch geprüft und nehmen wie folgt Stellung: Die EWE hat keine Bedenken gegen das Planungsvorhaben. In der Oldenburger Straße liegt ein Pumpwerk, ein möglicher Anschluss für das Teilgebiet der geplanten Erweiterung des Gewerbegebiets ist mit der EWE abzustimmen.</p> <p>6.2. Wir weisen im Hinblick auf das geplante Gesamtkonzept hin, dass das unterhalb der Maßnahme liegende Kanalnetz bereits sehr stark ausgelastet ist. Mit der geplanten Ausweitung weiterer Teilgebiete aus dem ersichtlichen Gesamtkonzept in der Abb. 6 (Begründung BP) ist eine hydraulische Überprüfung des Netzes erforderlich.</p> <p>6.3. Im weiteren Planungsverlauf ist die EWE Wasser GmbH mit einzubeziehen. Ansprechpartner der EWE Wasser GmbH ist [...].</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die weitere Abstimmung erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung. Dabei wird auch über die hydraulische Überprüfung des Netzes entschieden.</p> <p>HanseWasser Bremen GmbH wird im weiteren Verfahren beteiligt.</p>	

Bebauungsplan Nr. 200 „Gewerbe nördlich der Oldenburger Straße“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
--------------------------------	--

7. EWE Netz GmbH, Oldenburg		vom 22.08.2025
<p>7.1. 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>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Begründung in Kap. 12.2.1 wird redaktionell ergänzt.</p>	
<p>7.2. Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an einem anderen Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, gelten dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik.</p> <p>Für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plan- oder Baugebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ planen Sie bitte einen versorgungsstreifen bzw. -korridore für z.B. Telekommunikationslinien und Elektrizitätsleitungen gemäß DIN 1998 von mindestens 1,6 m mit ein. Weiterhin sind für die Stromversorgung von Bau- gebieten o. Ä. zusätzlich die Installation von Trafostationen in möglichst zentraler Lage erforderlich. Für den immer wei- ter steigenden Leistungsbedarf (z.B. durch Elektromobilität, Wärmepumpen und Erzeugungsanlagen) benötigt die EWE NETZ GmbH pro angefangene 50 Wohneinheiten jeweils ei- nen weiteren Stationsplatz.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>	

Bebauungsplan Nr. 200 „Gewerbe nördlich der Oldenburger Straße“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
--------------------------------	--

<p>Für die Auswahl der geeigneten Stationsplätze (ca. 7m x 7m) möchten wir Sie bitten, unsere regionale Planungsabteilung frühzeitig mit einzubinden.</p>	
<p>7.3. Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt werden soll. Die Kosten der Anpassungen bzw. der 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. Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorgebracht werden.</p>
<p>7.4. 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 GmbH, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren. Damit die Planung Ihres Baugebietes durch uns erfolgen kann, teilen Sie uns bitte die dafür notwendigen Informationen über den folgenden Link mit:[...]</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. EWE Netz GmbH, Oldenburg wird am weiteren Verfahren beteiligt.</p>
<p>7.5. In der Laufzeit Ihres Verfahrens kann sich unser Leitungs- und Anlagenbestand ändern. Damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage eines veralteten Planwerkes kommt, nutzen Sie dafür bitte</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Erschließungsplanung wird eine erneute Abfrage der Leitungsverläufe erfolgen.</p>

Bebauungsplan Nr. 200 „Gewerbe nördlich der Oldenburger Straße“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>unsere aktuelle Leitungs- und Anlagenauskunft. Auf unserer Internetseite der EWE NETZ GmbH können Sie sich jederzeit nach einer erfolgreichen Registrierung auf unserem modernen Planauskunftsportal über die konkrete Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen informieren: [...].</p>	

Bebauungsplan Nr. 200 „Gewerbe nördlich der Oldenburger Straße“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
--------------------------------	--

8. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (OOWV), Brake	vom 11.09.2025
<p>8.1. wir bedanken uns für die Übersendung der Unterlagen zum oben genannten Vorhaben und für die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange. Nach Prüfung der Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung: Im Bereich des Plangebietes befinden sich Versorgungsleitungen des OOWV.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>8.2. Wir bitten Sie sicherzustellen, dass die Leitungen weder mit einer geschlossenen Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, noch durch Hochbauten überbaut werden. Außerdem ist eine Überpflanzung der Leitungen oder anderweitige Störung oder Gefährdung in ihrer Funktion auszuschließen. 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>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird in Kap. 12.2.1 redaktionell ergänzt.</p>
<p>8.3. Versorgungssicherheit Das Plangebiet kann im Rahmen einer Rohrnetzerweiterung an unser Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen werden. Sollte eine Erweiterung notwendig sein, kann diese nur auf der Grundlage der Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) des OOWV und unter Berücksichtigung des Begleitvertrages für die Gemeinde/Stadt durchgeführt werden. Nehmen Sie bitte vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten mit uns Kontakt auf, um den Zeitpunkt und den Umfang der Erweiterung festzulegen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Diese betreffen die zukünftige Erschließungs- und Baumaßnahmen und werden in den dortigen Planungen beachtet.</p>

Bebauungsplan Nr. 200 „Gewerbe nördlich der Oldenburger Straße“

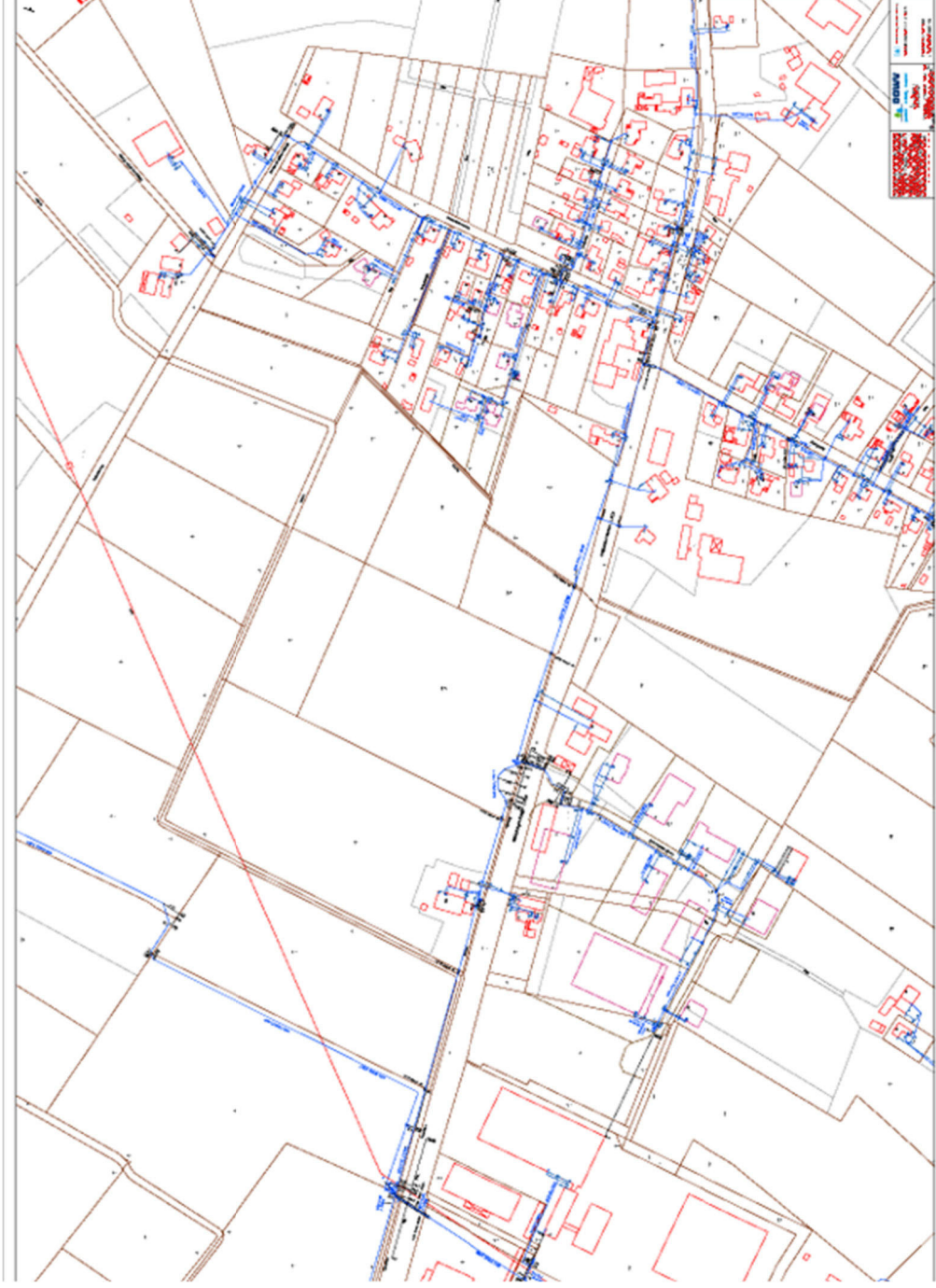
Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
--------------------------------	--

<p>Bitte beachten Sie bzgl. der Versorgungsleitungen die Mindestabstände zu Bauwerken und Fremdanlagen sowie Anforderungen an Schutzstreifen des DVGW Arbeitsblattes W 400_1.</p>	
<p>8.4. Versorgungsdruck Der durchschnittliche flächenspezifische Trinkwasserbedarf für Gewerbe im OOWV Verbandsgebietes liegt bei ca. 1500 m³/(ha*a). Für unsere Betrachtung sind wir davon ausgegangen, dass dieser Wert im vorgesehenen Plangebiet nicht überschritten wird. Unter den genannten Voraussetzungen kann die vorgesehene Bebauung mit 2 Vollgeschossen (EG +1 OG) im Regelfall jederzeit entsprechend DVGW 400-1 druckgerecht mit Trinkwasser aus unserem Versorgungsnetz versorgt werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Diese betreffen die zukünftigen Erschließungs- und Baumaßnahmen und werden in den dortigen Planungen beachtet.</p>
<p>8.5. Löschwasserversorgung Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundsatz, NBrandSchG §2) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist und nicht vertraglich auf den OOWV übertragen wurde. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz besteht für den OOWV nicht.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. (siehe Punkt. 15.2)</p>

Bebauungsplan Nr. 200 „Gewerbe nördlich der Oldenburger Straße“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>8.6. Laut DVGW W405 umfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300m um das Brandobjekt.</p> <p>Über Bestandshydranten im Umfeld des Plangebietes können folgende Löschwassermengen aus der Trinkwasserversorgung für den Grundschatz der Bebauung bei Einzelentnahme aus einem Hydranten entnommen werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hydranten 021680 Oldenburger Landstraße 96 m3/h 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>8.7. Ein Grundschatz von 192 m3/h kann auch bei Entnahme aus mehreren Hydranten nicht für das Plangebiet bereitgestellt werden.</p> <p>Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>8.8. Wir weisen darauf hin, dass wir jegliche Verantwortung ablehnen, wenn es durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführung zu Verzögerungen oder Folgeschäden kommt. Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>8.9. Die Einzeichnung der Versorgungsanlagen in den anliegenden Plänen ist unmaßstäblich. Genauere Auskünfte gibt Ihnen gerne der Dienststellenleiter [...] unserer Betriebsstelle Westerstede, [...], vor Ort an.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>8.10. Um eine effiziente Bearbeitung der Stellungnahmen sicherzustellen, bitten wir Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen per E-Mail an: [...] zu senden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

8.11. Anlage: Lageplan



Bebauungsplan Nr. 200 „Gewerbe nördlich der Oldenburger Straße“

Hinweise, Anregungen, Bedenken

Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung

9. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover		vom 18.09.2025
<p>9.1. anbei erhalten Sie unsere Stellungnahme zum Vorhaben: 27. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 „Gewerbe nördlich der Oldenburger Straße“ in Nord Edewecht II; hier: Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB; Bei erneuter Beteiligung zum selben Vorhaben kennzeichnen Sie bitte die Veränderungen der bisherigen Planung eindeutig, z.B. als Planungsänderungsliste.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen</p>	
<p>9.2. Stellen Sie uns die zum Verfahren gehörenden Unterlagen zukünftig bitte digital zur Verfügung. Bitte schicken Sie uns den Standort des Planungsvorhabens möglichst in einem gängigen Geodatenformat bzw. als X-Plan GML.</p>	<p>Der Bitte wird zum Teil bereits entsprochen. Die Verfahrensunterlagen werden im Internet zur Verfügung gestellt, die Abgrenzung des Geltungsbereiches kann georeferenziert übersandt werden.</p>	
<p>9.3. Bei Fragen wenden Sie sich bitte an den in der Stellungnahme genannten Kontakt. Bitte geben Sie hierzu das Aktenzeichen im Betreff an. Antworten Sie bitte nicht auf diese E-Mail.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>	
<p>9.4. In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange gehen wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise: 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.§1BBod5chG). Mit Grund und Boden ist gemäß § 1a</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>	

Bebauungsplan Nr. 200 „Gewerbe nördlich der Oldenburger Straße“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>BauGB sparsam und schonend umzugehen und flächenbeanspruchende Maßnahmen sollten diesem Grundsatz entsprechen (LROP3.1.1,04). Für Niedersachsen wird in der Niedersächsischen Nachhaltigkeitsstrategie eine reduzierte Flächeninanspruchnahme von unter 4 ha pro Tag bis 2030 angestrebt. Das NNatSchG gibt in §1a zudem vor, die Neuversiegelung von Böden landesweit bis zum Ablauf des Jahres 2030 auf unter 3 ha pro Tag zu reduzieren und bis zum Ablauf des Jahres 2050 zu beenden. Diese Zielsetzung wurde auch in das LROP (3.1.1,05) aufgenommen. Hieraus ergibt sich der Bedarf nach einem sparsamen Umgang mit den Ressourcen Boden und Fläche für die kommunale Planung.</p>	
<p>9.5. 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>Die Hinweise werden beachtet. Der Umweltbericht wird zum Entwurf bearbeitet.</p>
<p>9.6. Zur Unterstützung bei der Bewertung der Bodenfunktionen und der Empfindlichkeiten von Böden stellt das LBEG über den NIBIS® Kartenserver bodenkundliche Netzdiagramme bereit, die in der Planung verwendet werden können. Eine Beschreibung der Diagramme und Hinweise zur Anwendung finden Sie in Geofakten 40.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Fachplanung und sind in diesem Rahmen zu beachten.</p>
<p>9.7. Entsprechend den Daten des LBEG sind die Böden empfindlich gegenüber Bodenverdichtung (siehe Auswertungskarte „Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung“ auf dem NIBIS® Kartenserver). Verdichtungen</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Bebauungsplan Nr. 200 „Gewerbe nördlich der Oldenburger Straße“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
--------------------------------	--

<p>sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden - zum Schutz und zur Minderung der Beeinträchtigungen des Bodens.</p> <p>9.8. Durch die Planung werden kohlenstoffreiche Böden mit Bedeutung für den Klimaschutz beansprucht. Böden mit hohem Kohlenstoffgehalt sollen entsprechend dem Nds' Landesraumordnungsprogramm (LROP 3.1.1.06) in ihrer Funktion als natürliche Speicher für klimarelevante Stoffe erhalten werden“ Die Daten können auf dem NIBIS® Kartenserver eingesehen werden.</p> <p>9.9. In der Planungsphase lassen sich aus bodenschutzfachlicher Sicht mehrere Möglichkeiten der Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen des Schutzgutsbedenken 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 Gebericht 28 Bodenschutz beim Bauen des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema. Weitere Hinweise zur Vermeidung und Minderung von Bodenbeeinträchtigungen sowie zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen sind zudem in Geofakt 31 Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis zu finden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Plangebiet ist nach der BHK50 KS nur randlich betroffen. Die Gemeinde hat aufgrund der Unschärfe und des Alters der dort dokumentierten Daten ein Moorkataster erstellen lassen, um detailgetreuer Aussagen zu kohlenstoffhaltigen Böden geben zu können. Nach dem Moorkataster besteht für das Plangebiet keine Betroffenheit.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
---	--

Bebauungsplan Nr. 200 „Gewerbe nördlich der Oldenburger Straße“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
--------------------------------	--

<p>9.10. 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>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>9.11. 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. Sofern Hinweise zu Salzabbaurechtigkeiten und Erdölaltverträgen für Sie relevant sind, beachten Sie bitte unser Schreiben vom 04.03.2024 [...].</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Fachplanung und sind in diesem Rahmen zu beachten. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen, die dem NIBIS Kartenserver zu entnehmen sind, keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht ersetzen.</p>
<p>9.12. Sofern in diesem Verfahren Ausgleichs- und Kompensationsflächen betroffen sind, gehen wir davon aus, dass für alle Ausgleichs- und Kompensationsflächen die Festlegungen der Regionalen-Raumplanung beachtet werden'</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Nach den vorliegenden Informationen stehen bergrechtliche Belange der Planung nicht entgegen.</p>

Bebauungsplan Nr. 200 „Gewerbe nördlich der Oldenburger Straße“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
--------------------------------	--

<p>in Rohstoffsicherungsgebieten sollten Ausgleichs- oder Kompensationsmaßnahmen erst nach einer vollständigen Rohstoffgewinnung erfolgen, da sonst ein späterer Rohstoffabbau erschwert bzw. verhindert werden kann. Die aktuellen Rohstoffsicherungskarten können über den NIBIS® Kartenserver des LBEG eingesehen oder als frei verfügbarer WMS-Dienst abgerufen werden. Zudem ist im Bereich von Ausgleichs- und Kompensationsflächen für erdverlegte Hochdruckleitungen sowie bergbauliche Leitungen ein Schutzstreifen zu beachten, der von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenwuchs freizuhalten ist.</p>	
<p>9.13. In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>9.14. 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 er setzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Bebauungsplan Nr. 200 „Gewerbe nördlich der Oldenburger Straße“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
--------------------------------	--

10. Nieders. Landesamt für Denkmalpflege (NLD) Niedersachsen, Hannover	vom 09.09.2025
<p>10.1. Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu den Planungen folgende Bedenken und Anregungen vorgetragen:</p> <p>Die geplante Ausweisung des Gewerbegebietes liegt in einem moorarchäologisch sensiblen Gebiet. Im Bereich der Projektfläche verläuft eine ehemalige Moorwegtrasse (Edewecht, FStNr. 123 (Ve 002)). Darüber hinaus finden sich im näheren Umfeld weitere Fundstellen. Die Belange der Archäologischen Denkmalpflege sind daher betroffen. Die niedersächsischen Mooregebiete stellen ein Kulturarchiv ersten Ranges dar, da insbesondere organisches Fundmaterial unter den besonderen bodenchemischen Bedingungen in und unter Torfkörpern über Jahrtausende erhalten bleiben können.</p> <p>Die in Mooren vorhandenen archäologischen Funde und Befunde, insbesondere aus organischen Substanzen wie aus Holz gebaute Wege, Moorleichen, Textilien o. ä. sind wertvolle Bodendenkmäler, deren Vorkommen durch Bodeneingriffe gefährdet werden.</p> <p>Bei archäologischen Moorfunden handelt es sich um Bodendenkmale, die durch das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz (NDSchG) geschützt sind.</p>	<p>Die Hinweise werden beachtet.</p> <p>Ein Hindernis für den Planvollzug besteht nicht. Die Gemeinde wird rechtzeitig vor den Erschließungsarbeiten eine Prospektion veranlassen.</p> <p>Die Moorwegtrasse wird redaktionell in die Planzeichnung und in der Begründung als Nachrichtliche Übernahme ergänzt.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im näheren Umfeld weitere Fundstellen befinden.</p>
<p>10.2. Bei der weiteren Planung ist daher zu berücksichtigen, dass sämtliche Erdarbeiten einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG) bedürfen. Diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Bebauungsplan Nr. 200 „Gewerbe nördlich der Oldenburger Straße“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
10.3. Wir bitten darum, auch im weiteren Verfahren beteiligt zu werden.	Nieders. Landesamt für Denkmalpflege (NLD) Niedersachsen wird am weiteren Verfahren beteiligt.
10.4. Die untere Denkmalschutzbehörde erhält eine Kopie dieses Schreibens. Bitte beachten Sie, dass diese als Trägerin öffentlicher Belange zu beteiligen ist.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Bebauungsplan Nr. 200 „Gewerbe nördlich der Oldenburger Straße“

Hinweise, Anregungen, Bedenken		Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
11. Amprion GmbH, Dortmund vom 25.08.2025		
11.1.	im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bezüglich weiterer Versorgungsleitungen wurden die zuständigen Unternehmen beteiligt.

Bebauungsplan Nr. 200 „Gewerbe nördlich der Oldenburger Straße“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
--------------------------------	--

12. Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Hannover	vom 12.09.2025
<p>12.1. wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 14.08.2025. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.</p>	<p>Die Hinweise werden beachtet. Die Begründung wird in Kap. 12.2.1 redaktionell ergänzt.</p>
<p>12.2. Im Rahmen der Gigabitoffensive investiert Vodafone in die Versorgung des Landes mit hochleistungsfähigen Breitbandanschlüssen und damit den Aufbau und die Verfügbarkeit von Netzen der nächsten Generation - Next Generation Access (NGA)- Netzen. In Anbetracht der anstehenden Tiefbauarbeiten möchten wir hiermit unser Interesse an einer Mitverlegung von Leerrohren mit Glasfaserkabeln bekunden. Um die Unternehmung bewerten zu können, benötigen wir Informationen hinsichtlich Potenzial und Kosten.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>12.3. Deshalb bitten wir Sie um Ihre Antwort per Mail [...] zu senden und uns mitzuteilen, ob hierfür von Ihrer Seite Kosten anfallen würden. Für den Fall, dass ein Kostenbeitrag notwendig ist, bitten wir um eine Preisangabe pro Meter mitverlegtes Leerrohr. Des Weiteren sind jegliche Informationen über die geplante Ansiedlung von Unternehmen hilfreich (zu bebauende Fläche, Anzahl Grundstücke, Anzahl Unternehmen, etc). In Abhängigkeit von der Wirtschaftlichkeit der Glasfaserverlegung</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Bebauungsplan Nr. 200 „Gewerbe nördlich der Oldenburger Straße“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>können wir somit die Telekommunikations-Infrastruktur in Ihrer Gemeinde fit machen für die Gigabit-Zukunft. Wir freuen uns darüber, wenn Sie uns zudem einen Ansprechpartner mitteilen würden, bei dem wir uns im Anschluss melden können.</p>	
<p>12.4. Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none">• Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH• Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH• Zeichenerklärung Vodafone GmbH• Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

12.5.



Bebauungsplan Nr. 200 „Gewerbe nördlich der Oldenburger Straße“

Hinweise, Anregungen, Bedenken

Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung

13. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung (LGLN) – Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 15.08.2025

13.1. Sie haben den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Niedersachsen beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BaUGB) oder im Rahmen einer anderen Planung um Stellungnahme gebeten. Diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.

Im Zweiten Weltkrieg war das heutige Gebiet des Landes Niedersachsen vollständig durch Kampfhandlungen betroffen. In der Folge können heute noch nicht detonierte Kampfmittel, z.B. Bomben, Minen, Granaten oder sonstige Munition im Boden verblieben sein. Daher sollte vor geplanten Bodeneingriffen grundsätzlich eine Gefährdungsbeurteilung hinsichtlich der Kampfmittelbelastung durchgeführt werden. Eine mögliche Maßnahme zur Beurteilung der Gefahren ist eine historische Erkundung, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Kriegsluftbildauswertung). Eine weitere Möglichkeit bietet die Sondierung durch eine geotherbliche Kampfmittelräumfirma. Bei der zuständigen Gefahrenabwehrbehörde (in der Regel die Gemeinde) sollte sich vor Bodeneingriffen über die vor Ort geltenden Vorgaben informiert werden. Bei konkreten Baumaßnahmen berät der KBD zudem über geeignete Vorgehensweisen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Luftbildauswertung kann nötigenfalls veranlasst werden. Für den Abschluss des Bebauungsplanes besteht keine Notwendigkeit, weil der Gemeinde keine Anhaltspunkte für eine Kampfmittelbelastung vorliegen.

Bebauungsplan Nr. 200 „Gewerbe nördlich der Oldenburger Straße“

Hinweise, Anregungen, Bedenken

Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung

13.2. Hinweis: Eine Kriegsfluffbilddauswertung kann beim KBD beauftragt werden. Die Auswertung ist gem. § 6 Niedersächsisches Umweltdnformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig. Eine Kriegsfluffbilddauswertung ist im Rahmen dieser Stellungnahme nicht vorgesehen Und aus personellen Gründen nicht möglich, da prioritär Anträge nach NUIG bearbeitet werden. Ein Auszug aus dem Kampfmitteldnformationsystem ist ebenfalls nicht mehr vorgesehen. Der KBD informiert die zuständigen Gefahrenabwehrbehörden Unmittelbar über Ergebnisse durchgeführter Auswertungen. Dabei erkannte Kampfmittelbelastungen sind den Gefahrenabwehrbehörden daher bereits bekannt. Sofern eine kostenpflichtige Kriegsfluffbilddauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars Und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können: [...]

Die nebenstehenden allgemeinen Hinweise zur Kriegsfluffbilddauswertung werden zur Kenntnis genommen.

Bebauungsplan Nr. 200 „Gewerbe nördlich der Oldenburger Straße“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
--------------------------------	--

14. TÖB Verkehrsverbund Bremen (VBN)		vom 22.08.2025
14.1.	<p>wir haben keine Einwände zu den oben genannten Planungen. Wir würden es allerdings begrüßen, wenn in den Begründungen Angaben zur Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr werden. Das Plangebiet liegt im fußläufigen Einzugsgebiet der Haltestelle „Jeddeloh 1, Hinterm Alten Kamp“. Diese wird bedient von den Linien 384 und 387 (abgestimmt auf die Bedürfnisse des Schulverkehrs), der Bürgerbuslinie 393, die von einem Kleinbus bedient wird sowie der Regionalbuslinie 380 und der Nachtlinie N34. Somit bestehen Verbindungen nach Edewecht, Bad Zwischenahn, Oldenburg und Barßel sowie in die umliegenden Ortschaften.</p>	<p>Die Hinweise werden beachtet. Die Begründung wird in Kap. 12.1 redaktionell ergänzt.</p>
14.2.	<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.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Bebauungsplan Nr. 200 „Gewerbe nördlich der Oldenburger Straße“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
--------------------------------	--

15. Ordnungsaamt Gemeinde Edewecht		vom 06.03.2026
15.1.	Das geplante Gewerbegebiet „nördlich der Oldenburger Straße – BP 200“, sieht die Ansiedlung von Gewerbe bis zu einer Firsthöhe von maximal 12,00 m vor. Es handelt sich zudem um ein eingeschränktes Gewerbegebiet.	Die Hinweise geben den Planungsrahmen korrekt wieder.
15.2.	Die Löschwasserversorgung für den aktuell geplanten Ausbau ist über den vorhandenen Hydranten UH 80 an der Oldenburger Straße in der Grundversorgung gesichert. In Bezug auf eine mögliche Erweiterung des Gebietes sollte bereits jetzt die Installation eines Hydranten im Bereich des Wendehammers erfolgen, sofern der Leitungsquerschnitt einen sinnvoll nutzbaren Hydranten (Löschwasserkategorie mindestens 48 m³/h) ermöglicht.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung in Kap. 12.2.3 wird redaktionell ergänzt.

OHNE HINWEISE, ANREGUNGEN ODER BEDENKEN

16. Niedersächsische Landesforsten, NFA Neuenburg

vom 08.09.2025

Aufgestellt:

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 26.03.2026

i. A. B.A. Sylvia Röben

S:\Edewecht\11232_BP_200\07_Abwaegung\Frühzeitige_Beteiligung\BPlan\2026_03_25_11232_Abwägung_BP.docx