



**Thalen
Consult**

Thalen Consult GmbH

Urwaldstraße 39 | 26340 Neuenburg

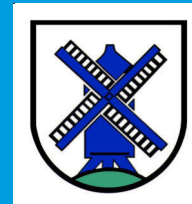
T 04452 916-0 | F 04452 916-101

E-Mail info@thalen.de | www.thalen.de

INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

BEBAUUNGSPLAN NR. 200 „GEWERBE NÖRDLICH DER OLDENBURGER STRAÙE“ Begründung (Entwurf)

Gemeinde Edewecht



PROJ.NR. 11232 | 02.04.2026

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungsanlass	5
2.	Planungsgrundlagen	5
2.1.	Aufstellungsbeschluss	5
2.2.	Rechtsgrundlagen	5
2.3.	Räumlicher Geltungsbereich	6
3.	Bestandssituation	6
4.	Planungsvorgaben	6
4.1.	Landesplanung und Raumordnung	6
4.2.	Flächennutzungsplanung.....	10
4.3.	Landschaftsplanung.....	10
4.4.	Verbindliche Bauleitplanung und Ortsrecht.....	11
4.5.	Weitere Vorgaben	11
5.	Planungsziele	11
6.	Städtebauliches Konzept	11
7.	Geruchsimmission	14
8.	Schallschutz	16
9.	Inhalt des Bebauungsplans	18
9.1.	Art der baulichen Nutzung	18
9.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	19
9.3.	Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen.....	19
9.4.	Vollgeschosse	19
9.5.	Abweichende Bauweise.....	19
9.6.	Garagen und Nebenanlagen.....	19
9.7.	Passiver Schallschutz	19
10.	Nachrichtliche Übernahmen	19
10.1.	Edewechter Sortimentsliste	20
10.2.	Bauverbotszone.....	20
10.3.	Baubeschränkungszone.....	20
10.4.	Moorwegtrasse.....	21

11. Oberflächenentwässerung	21
12. Erschließung	21
12.1. Verkehrliche Erschließung	21
12.2. Ver- und Entsorgung	21
12.2.1. Leitungen	22
12.2.2. Abfallwirtschaft	22
12.2.3. Löschwasserversorgung	22
13. Hinweise	23
13.1. Archäologische Bodenfunde	23
13.2. Altlasten und schädliche Bodenveränderungen	23
13.3. Abfälle und überschüssiger Boden	23
13.4. Kampfmittel	24
13.5. Tatsächliche Lage von Leitungen	24
13.6. Gebäudeenergiegesetz	24
13.7. Telekommunikation	24
13.8. Artenschutz	24
14. Flächenbilanz	25
15. Umweltbericht	25
16. Eingriff und Ausgleich	25
17. FFH – Verträglichkeitsprüfung	25
18. Artenschutzrechtliche Vorprüfung	25
19. Verfahrensvermerke	25

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 Neuaufrstellung 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 Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Edewecht in seiner Sitzung am 24.06.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 200 „Gewerbe nördlich der Oldenburger Straße“ 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 zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGB-NatSchG),
- h) Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
- i) Niedersächsisches Wassergesetz (NWG),
- j) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG),
- k) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP),

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

2.3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Edewecht. Die betroffenen Grundstücke liegen an der Oldenburger Straße.

Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 3 ha auf und beinhaltet das Flurstück 243/64, Flur 16 Gemarkung Edewecht.

3. Bestandssituation

Das Plangebiet liegt im Osten der Ortslage Edewecht und westlich der Ortslage Jeddeloh I 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. Die Baumbestände konzentrieren sich auf die Randbereiche des Flurstücks und sind in einem guten Zustand. 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. Die Fläche ist bereits durch eine Kreisverkehrsanlage erschlossen, die seinerzeit im Zuge der Aufstellung des südlich der Oldenburger Straße entwickelten Gewerbegebietes (Bebauungsplan Nr. 186) errichtet wurde.

4. Planungsvorgaben

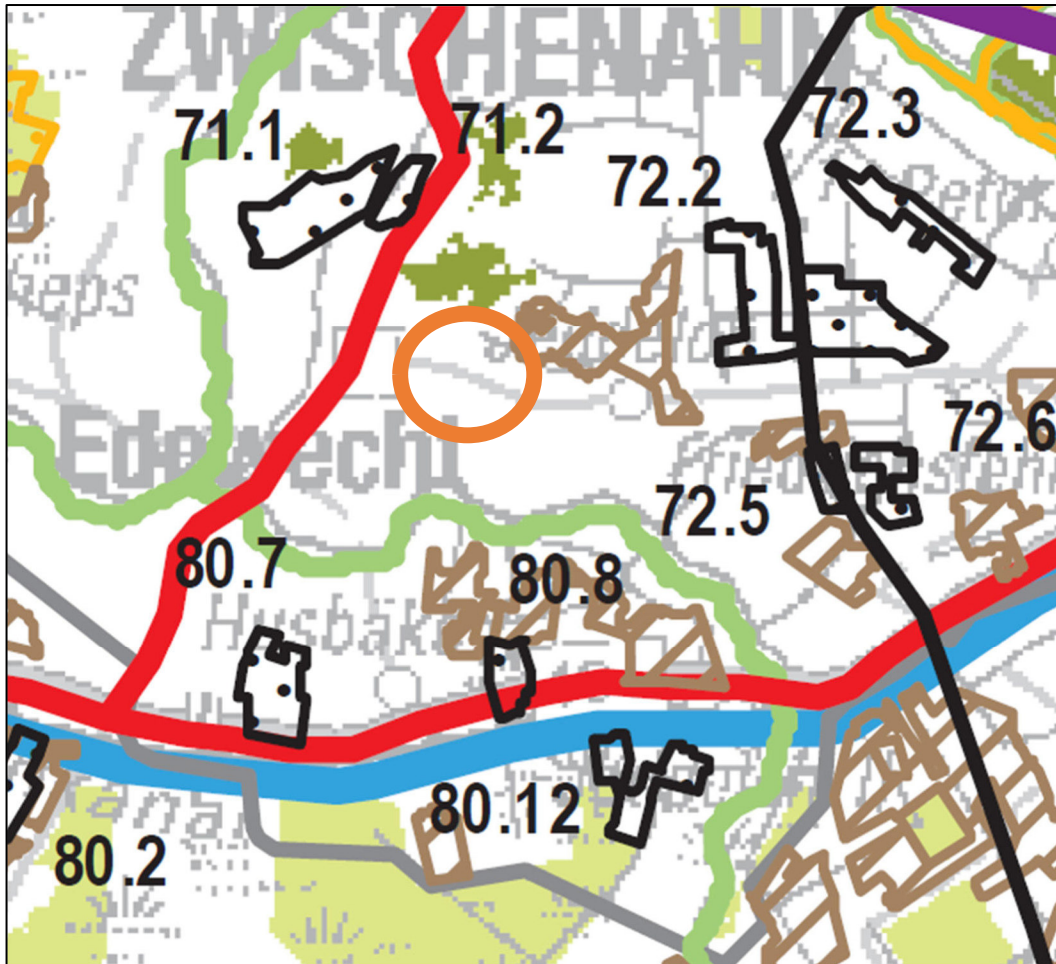
4.1. Landesplanung und Raumordnung

Das **Landes- Raumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen (LROP)** aus dem Jahr 2017 mit Änderungen von 2022 enthält für den B-Plan 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).

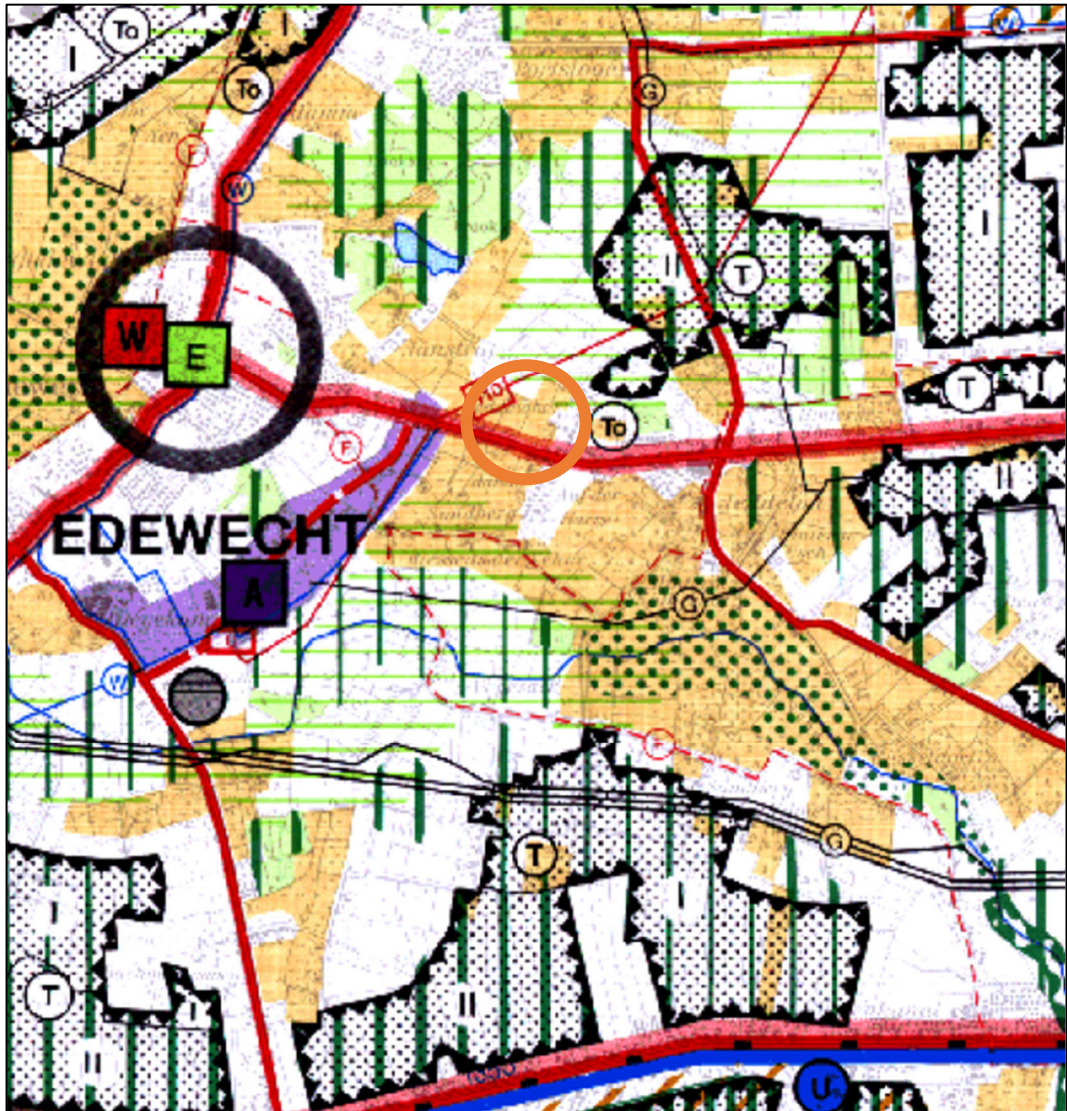
Abb. 1: Ausschnitt aus dem LROP (ohne Maßstab) mit Lage des Plangebietes (oranger Kreis)



Im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) ist die Planfläche nicht mit einer besonderen Zweckbestimmung oder Bedeutung aufgeführt.

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

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 B-Planes 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 (waagrechte hellgrüne Linien Struktur),
- In der Umgebung: Grundzentrum (schwarzer Kreis),
- In der Umgebung: Standort mit der 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: Hochwasserrückhaltebecken (hellblaue Farbe),
- In der Umgebung: Eitleitung ab 110 kV (rote Linie),
- In der Umgebung: Rohrfernleitung G = Gas (schwarze Linie).

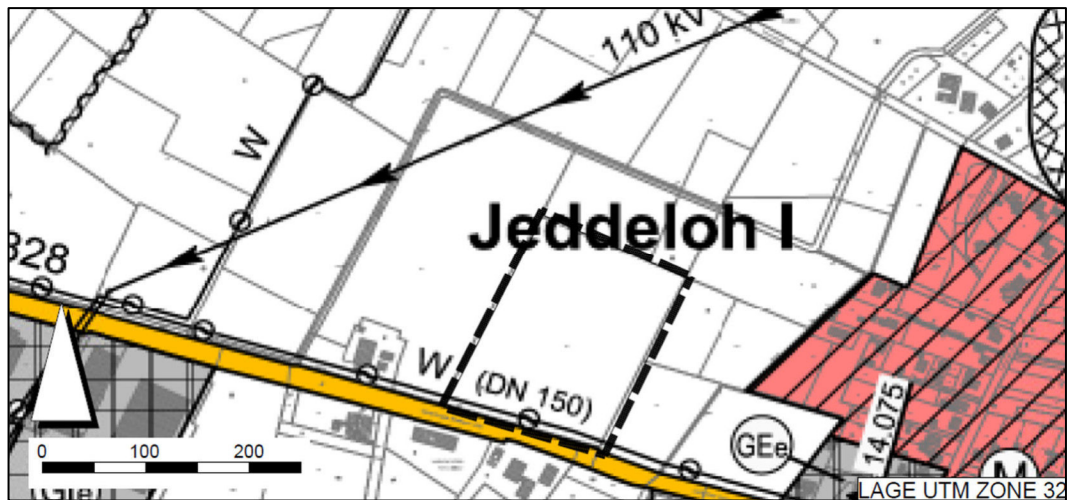
Aus zeichnerischen Darstellungen des RROP ergeben sich mit den Vorsorgegebiet für Landwirtschaft keine Konflikte, die einer Darstellung eines Gewerbegebietes im Bebauungsplan widersprechen.

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 Bebauungsplan oder besondere Maßnahmen bei der Errichtung von baulichen Anlagen sind nicht notwendig.

4.2. Flächennutzungsplanung

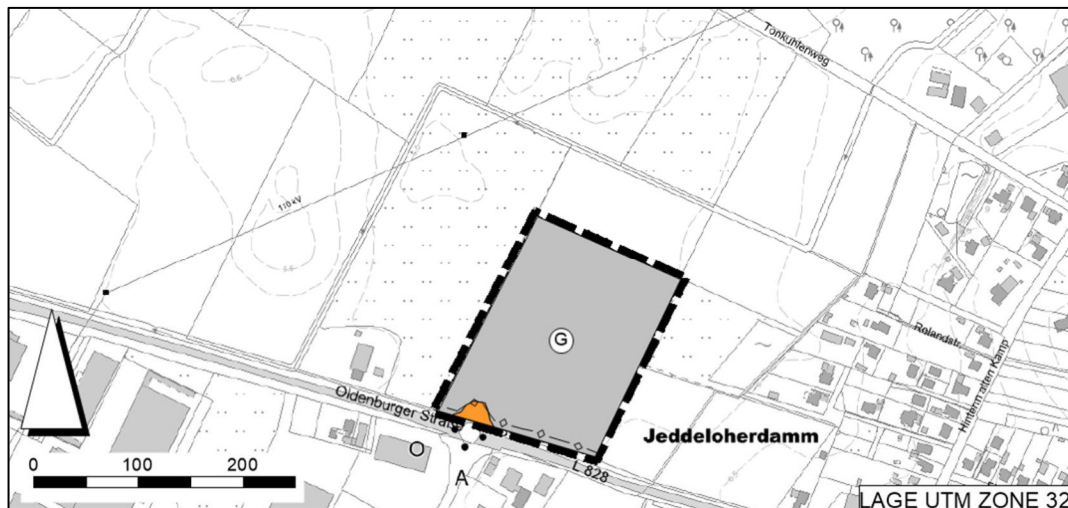
Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) legt für den Geltungsbereich keine besondere Darstellung fest.

Abb. 3: wirksamer Flächennutzungsplan mit Änderungsbereich, ohne Maßstab



Es werden für die 46. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 ausschließlich gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Abb. 4: 46. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013, ohne Maßstab



4.3. Landschaftsplanung

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

Bebauungsplan Nr. 200 „Gewerbe nördlich der Oldenburger Straße“

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.

4.4. Verbindliche Bauleitplanung und Ortsrecht

Der Bebauungsplan Nr. 200 „Gewerbe nördlich der Oldenburger Straße“ und die 46. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 werden im Parallelverfahren nach § 8 BauGB aufgestellt.

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

4.5. Weitere Vorgaben

Die Gemeinde Edewecht (Landkreis Ammerland) verfügt über ein Einzelhandelskonzept. Dieses definiert den zentralen Versorgungsbereich und ordnet die Sortimente nach ihrer Relevanz für die städtebaulich verträgliche Entwicklung des Einzelhandels im gesamten Gemeindegebiet (siehe Kapitel 10.1).

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.

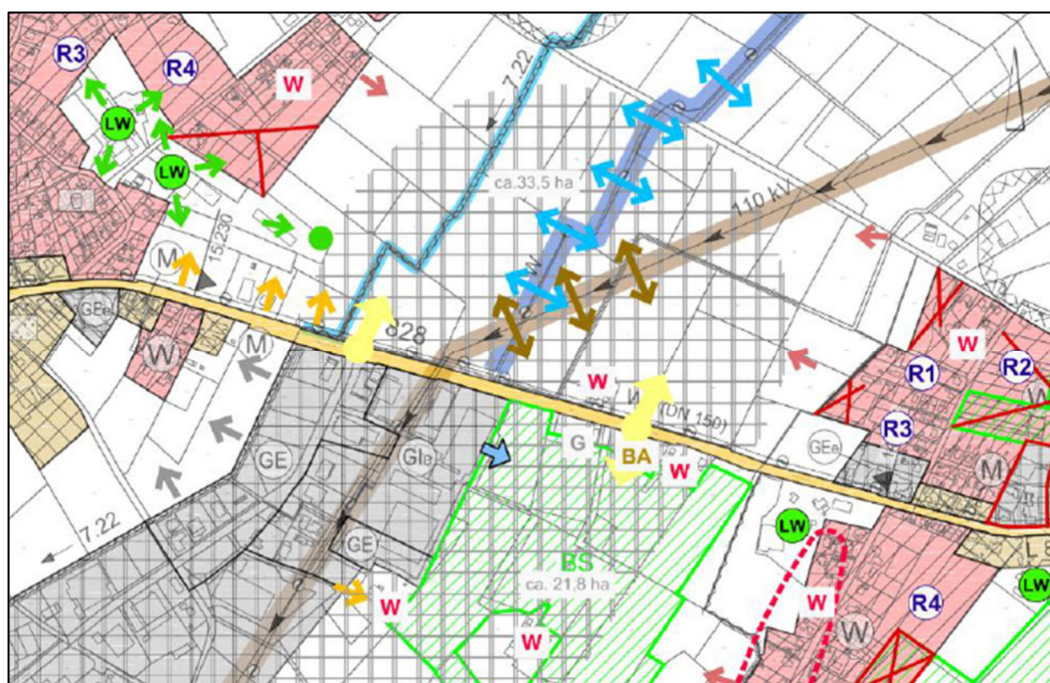
6. Städtebauliches Konzept

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 Angebotsspektrum 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.

Abb. 5: Nördliche Erweiterungsoptionen (Entwicklungskonzept Edewecht), ohne Maßstab¹

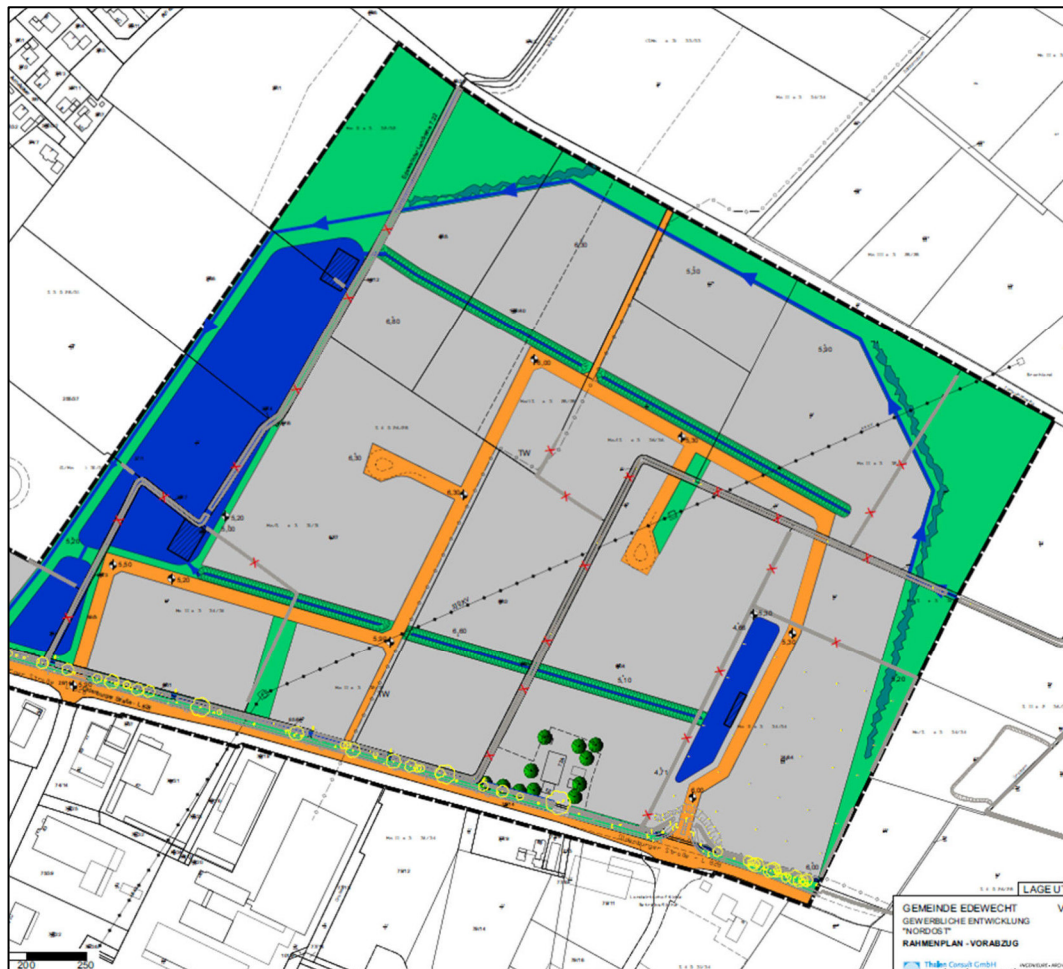


Insgesamt befinden sich hier ca. 33,5 ha Optionsfläche. Diese Flächen werden ackerbaulich genutzt und an der Landesstraße befindet sich innerhalb der Fläche ein wohngenutztes Haus in Einzellage. Hier soll zukünftig ein komplett neuer Landschaftsraum in Anspruch genommen werden. Die Fläche wird als langfristige Entwicklungsoption von der Gemeinde gewertet.

Aus dem oben abgebildeten Entwicklungskonzept wurde aktuell ein städtebauliches Konzept entwickelt, aus dem der vorliegende B-Plan als erster Baustein abgeleitet ist.

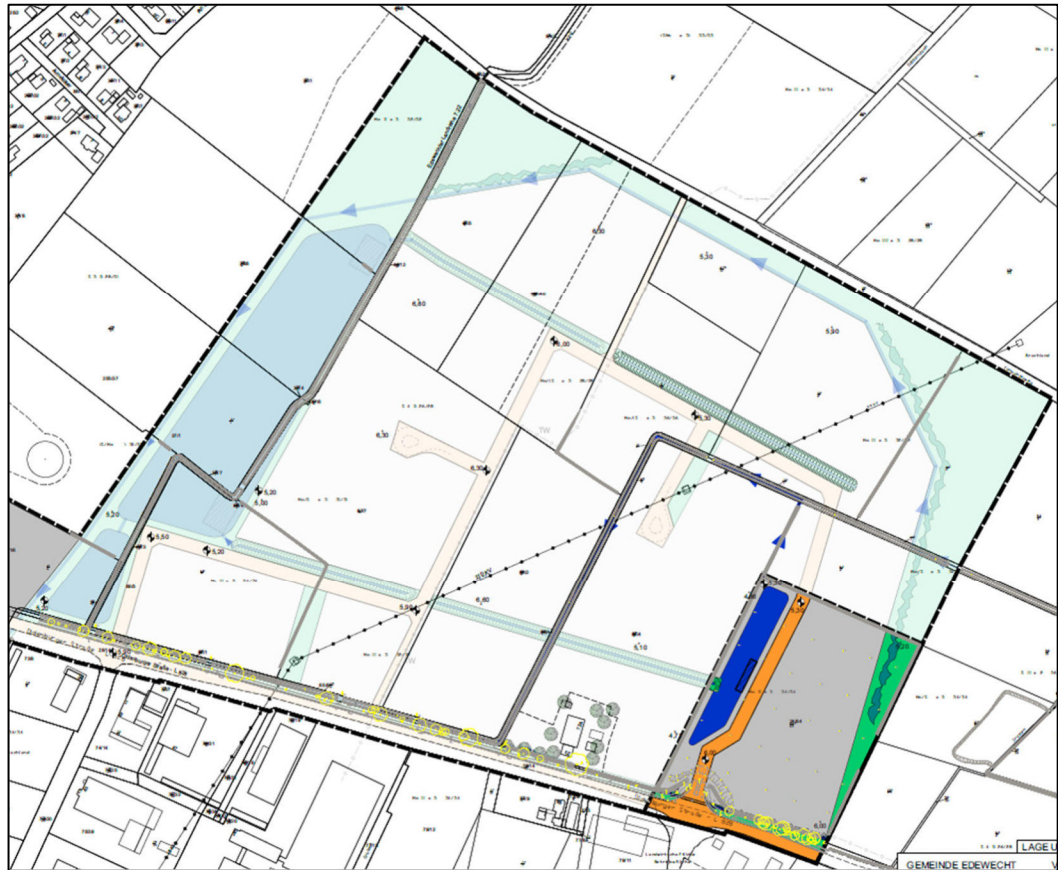
¹ Städtebauliches Entwicklungskonzept Edewecht, NWP Planungsgesellschaft mbH, Oldenburg, (Entwurf Mai 2015)

Abb. 6: Gesamtkonzept Erweiterung Gewerbegebiet, ohne Maßstab; Thalen Consult, 03.08.2023



Aufgrund der Größe des Betrachtungsraumes sollte die Planung und Erschließung stufenweise und abhängig von einer absehbaren Flächennachfrage erfolgen.

Abb. 7: Abbildung Konzept für den Bebauungsplan Nr. 200, ohne Maßstab, Thalen Consult, 26.09.2023

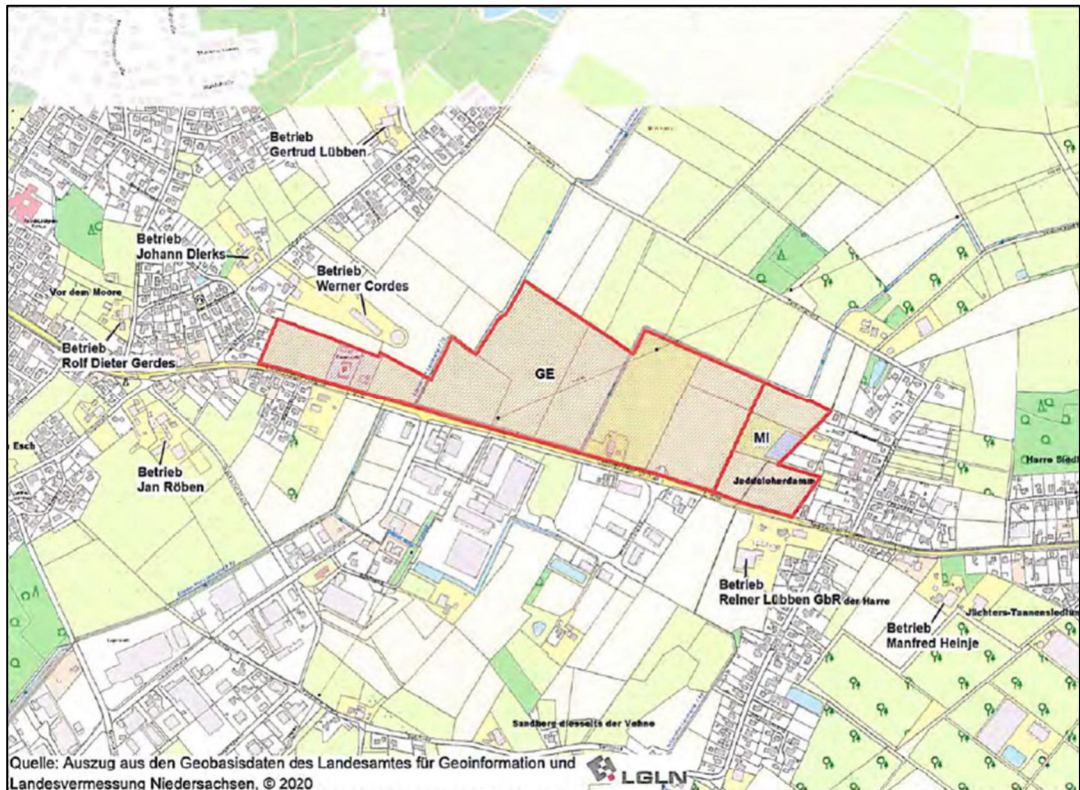


7. Geruchsimmission²

Da sich im Umfeld des Plangebietes mehrere Tierhaltungsbetriebe befinden, die zu Geruchsbelästigungen führen können, wurde beauftragt ein Immissionsgutachten gemäß der in Niedersachsen anzuwendenden Geruchsimmissions-Richtlinie anzufertigen. Zur Ermittlung der Geruchsimmissionen wurde die Tierhaltung von 7 Betrieben berücksichtigt.

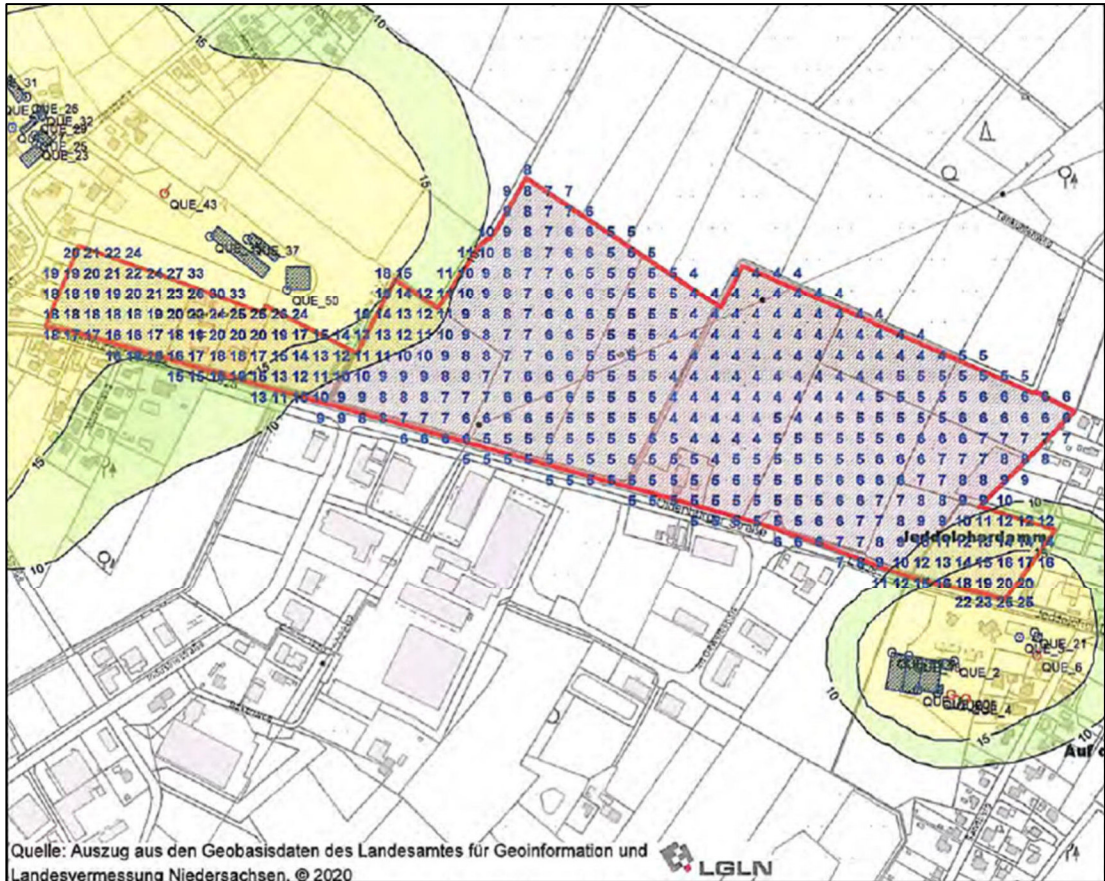
² Immissionsschutzgutachten (Ausweisung von Gewerbeflächen und einer Mischbaufläche in Edewecht, Bereich: „nördlich der Oldenburger Straße“) Landwirtschaftskammer Niedersachsen LWK, Oldenburg, 14.02.2020

Abb. 8: Immissionsschutzgutachten mit Lage der Flächen und Tierhaltungsbetriebe, ohne Maßstab



Gemäß GIRL (2009) liegt der Immissionsgrenzwert für Gewerbegebiete bei 15 %. Der Großteil der Flächen weist Werte auf, die unterhalb des jeweiligen Grenzwertes liegen. Für das Plangebiet liegen die Werte zwischen 4 und 7. Somit entstehen für das Plangebiet bezüglich des Geruches keine Bedenken.

Abb. 9: Darstellung der ermittelten belästigungsrelevanten Kenngröße, ohne Maßstab



8. Schallschutz³

Unter Berücksichtigung der im Umkreis befindlichen, bzw. potenziell noch hinzukommenden Gewerbeflächen wurden für die innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehene GE – Fläche Emissionskontingente gemäß DIN 45691 ermittelt. Die Kontingente wurden so gewählt, dass hierdurch an maßgeblich vorbelasteten Immissionsorten keine Überschreitungen der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 verursacht werden.

Die Berechnung der Geräuschbelastung durch den öffentlichen Straßenverkehr zeigt Überschreitungen der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 innerhalb der geplanten Flächen mit der Gebietsausweisung GE. Auf der Grundlage der ermittelten Beurteilungspegel sowie der umliegenden Vorbelastung wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel innerhalb des Geltungsbereiches ermittelt.

Für das Plangebiet wird ein Emissionskontingent von 60/45 dB (A) / m² vorgesehen. Die zulässige Höhe ist von den Planwerten an den maßgeblichen Immissionsorten abhängig. Die Zulässigkeit eines Vorhabens (Betriebe bzw. Anlagen) ist im bau- oder

³ I + B Akustik = Schalltechnisches Gutachten, 07.11.2025

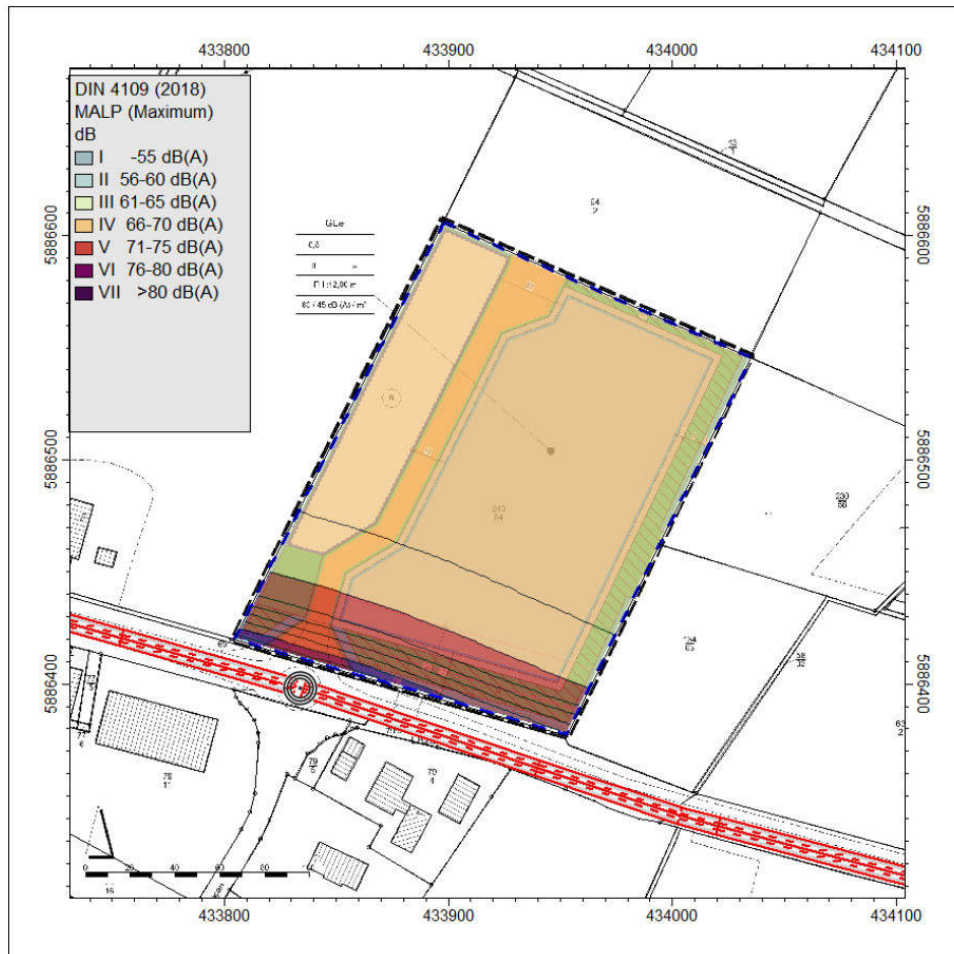
immissionsschutzrechtlichen Genehmigungs- oder Anzeigeverfahren o. ä. nach den Maßgaben der DIN 45691, Anhang B 8, in Verbindung mit der TA Lärm zu prüfen. Hier-von unberührt bleiben Betriebszustände, welche die Voraussetzungen für seltene Er-eignisse im Sinne von Abschnitt 7.2 der TA Lärm erfüllen. In diesem Fall sind die Im-missionskontingente gemäß Abschnitt 6.3 der TA Lärm maßgebend.

Abb. 10: Lage der Flächenschallquelle für die Emissionskontingente im Geltungsbereich des B-Planes, ohne Maßstab



An den Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (z.B. Büroräume) sind erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen. Innerhalb des Plangebietes werden maßgebliche Außenlärmpegel von $68 \text{ dB (A)} < L_a \leq 72 \text{ dB (A)}$ erreicht. Auf der Ebene nachfolgender Genehmigungs- oder Anzeigeverfahren o. ä. können für die Berechnung der Schalldämm-Maße Isolinien in 1 dB – Schritten herangezogen werden. Generell gilt gemäß Kapitel 4.4.5.1 der DIN – 4109-2 / 17 /, dass auf der lärmabgewandten Seite von 5 dB verminderten Pegeln ausgegangen werden kann. Im Falle einer geschlossenen Bauweise bzw. bei Innenhöfen ist eine pauschale Reduzierung um 10 dB zulässig.

Abb. 11: Lärmpegelbereiche, ohne Maßstab



9. Inhalt des Bebauungsplans

9.1. Art der baulichen Nutzung

Da die Gemeinde eine Erweiterung des Gewerbegebietes geplant hat, wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Da die Gemeinde Einzelhandelsbetriebe an diesen Standort nicht vorsieht, werden im eingeschränkten Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Gewerbebetriebe aller Art als allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nicht zugelassen. Außerdem sind innerhalb der Bauverbotszonen Hochbauten nicht zulässig.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sowie Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Außerdem sind für die gewerblich nutzbaren Teilflächen des Geltungsbereiches Emissionskontingente als flächenbezogene Schallleistungspegel zugeordnet worden. (siehe Kap. 8)

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes zulässig sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} (flächenbezogener Schallleistungspegel pro m^2) nach DIN 45691 weder tagsüber (06:00 -22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 06:00 Uhr) überschreiten.

9.2. Maß der baulichen Nutzung

9.3. Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

Um zu vermeiden, dass Gebäude mit größerer Kubatur eine störende Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild entfalten, aber dennoch genug Höhe da ist, werden maximale Gesamthöhen festgelegt. Für das eingeschränkte Gewerbegebiet beträgt die Höhe maximal 12,00 m über Normalhöhennull (NHN).

9.4. Vollgeschosse

Entsprechend der örtlichen Gelegenheiten wird die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse innerhalb des Plangebietes für das eingeschränkte Gewerbegebiet auf 2 Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

9.5. Abweichende Bauweise

Die abweichende Bauweise mit einer Längenbeschränkung von 80 m wurde gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, damit genug Raum für Betriebe mit entsprechenden Raumansprüchen entstehen kann.

9.6. Garagen und Nebenanlagen

Garagen und Nebenanlagen sind gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen als Gebäude § 14 BauNVO außerhalb der Baugrenze nicht zugelassen, um hier das Ortsbild nicht zu schaden.

9.7. Passiver Schallschutz

Von der L828 wirken verkehrsbedingte Schallimmissionen auf das Plangebiet ein, die über das Maß einer lokalen Erschließungsstraße hinausgehen. Zur Gewährleistung gesunder Arbeitsverhältnisse sind daher Anforderungen an den passiven Schallschutz erforderlich. Die Festsetzungen orientieren sich an den maßgeblichen Außenlärmpegeln und den Vorgaben der DIN 4109.

10. Nachrichtliche Übernahmen

Im Geltungsbereich sind die vorhanden unterirdischen Wasser- und Gasleitungen sowie der vorhandene Graben zu übernehmen.

10.1. Edewechter Sortimentsliste

Der Rat der Gemeinde Edewecht hat in seiner Sitzung am 16.12.2025 das Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Edewecht als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen.

Zentren- / Nahversorgungsrelevante Einzelhandelssortimente:

Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke/Spirituosen/Tabak, Backwaren, Fleischwaren, Reformwaren, sonstig. Lebensmittel), Körperpflege, Drogeriewaren, Parfümerie/ Kosmetik, pharmazeutische Artikel, Sanitätswaren/ Orthopädie, Optik, Hörgeräte, Blumen, Zoobedarf, Tiernahrung, Zeitschriften, Zeitungen, Papier-, Büro-, Schreibwaren, Bastelartikel, Bücher, Bekleidung, Schuhe, Uhren, Schmuck, Lederwaren, Fahrräder und Zubehör, kleinteilige Camping- und Sportartikel, Freizeit-/Spielwaren, Kinder-/Babyartikel, Musikalien, Waffen, Jagd, Elektrokleingeräte/ -haushaltswaren (inkl. Unterhaltungselektronik, Bild- und Tonträger, Computer und Zubehör, Telefone), Leuchten/Lampen, Foto/Film, Hausrat, GPK, Haushaltswaren, Haus-, Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Spiegel, Bilder, Rahmen (Einrichtungszubehör), Teppiche (ohne Teppichböden), Kunst/Antiquitäten und Kunstgewerbe

Nicht – Zentrenrelevante- / Nahversorgungsrelevante Einzelhandelssortimente:

Großteilige Camping- und Sportgeräte, Elektrogroßgeräte, Bettwaren, Matratzen und Lattenroste, Möbel (ohne Küchen), Küchen, Baumarktsortiment (Eisenwaren, Bodenbeläge, Farben, Tapeten, Sanitär, Kamine, Installationsmaterial), Maschinen, Werkzeuge, Baustoffe, Bauelemente, Sicht- und Sonnenschutz, Gartenartikel und -geräte, Pflanzgefäße, Pflanzen, Samen Outdoor und Kfz – Zubehör.

10.2. Bauverbotszone

Gemäß § 24 Abs. 1 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- und Kreisstraßen:

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20,00 m (dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs), gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, und
2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.

10.3. Baubeschränkungszone

Gemäß § 24 Abs. 2 NStrG ergehen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendigen Genehmigungen im benehmen mit der Straßenbaubehörde, wenn:

1. Bauliche Anlagen im Sinne der NBauO längs der Landes- oder Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 40,00 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden sollen, und

2. Bauliche Anlagen im Sinne der NBauO auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landes- oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich oder anders genutzt werden sollen.

10.4. Moorwegtrasse

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes verläuft eine ehemalige Moorwegtrasse (Edewecht, FStNr. 123 (Ve 002)). Darüber hinaus sind im näheren Umfeld dieser Trasse weitere Fundstellen bekannt. Bei archäologischen Moorfunden handelt es sich um Bodendenkmale, die durch das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz (NDSchG) geschützt sind. Vor jeglichen Erdarbeiten innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist vom Vorhabenträger eine Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland zu treffen. Nötigenfalls ist eine denkmalrechtliche Genehmigung (§ 13 NDSchG) einzuholen. Diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.

11. Oberflächenentwässerung

Das von den befestigten Flächen im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird über die geplanten Regenwasserkanäle in das Regenrückhaltebecken, das im Westen des Untersuchungsgebietes angeordnet wird, abgeleitet. Das Regenwasser aus dem geplanten Regenrückhaltebecken wird gedrosselt in den vorhandenen Entwässerungsgraben entlang der westlichen Grenze eingeleitet. Der Graben muss zur Ableitung ausgebaut und an das Verbandsgewässer im Norden angeschlossen werden. Dafür wird die Fließrichtung in dem ausgebauten Abschnitt umgekehrt. Zusätzlich ist in dem Graben eine Dammstelle vorgesehen. Dadurch wird verhindert, dass das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet in den Straßenseitengraben entlang der L 828 abgeleitet wird.

12. Erschließung

12.1. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Edewecht im Landkreis Ammerland. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist durch die Anbindung (Kreisel) an die Oldenburger Straße (L 828) gewährleistet und sichert eine Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz und an die umliegenden Grundzentren und Oberzentren.

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.

12.2. Ver- und Entsorgung

Alle Ver- und Entsorgungsanlagen sind mit den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen und durch den Vorhabenträger zu errichten bzw. errichten zu lassen.

12.2.1. Leitungen

Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der Energieversorgung Weser- Ems (EWE).

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE Netz GmbH befinden. 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. Es soll sichergestellt werden, dass diese Leitungen und Anlagen durch das Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

Die Wasserversorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird durch den Oldenburgisch- Ostfriesischem Wasserverband (OOWV) gesichert

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Bereich des Plangebietes Versorgungsleitungen des OOWV befinden. Es ist 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.

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

12.2.2. Abfallwirtschaft

Als öffentlich – rechtlicher Entsorgungsträger verwertet/ entsorgt der Landkreis Ammerland die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszweig). Abfälle zur Verwertung aus gewerblicher Nutzung (Verpackungen, Speiseabfälle etc.) müssen gemäß Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) außerhalb der öffentlichen Abfallentsorgung einer zugelassenen Verwertung zugeführt werden.

12.2.3. Löschwasserversorgung

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 wird darauf hingewiesen, dass die Installation eines Hydranten im Bereich des Wendehammers zeitnah erfolgen sollte, sofern der Leitungsquerschnitt einen sinnvoll nutzbaren Hydranten (Löschwasserkategorie mindestens 48 m³/h) ermöglicht.

13. Hinweise

Die Baunutzungsverordnung gibt die Festsetzungsmöglichkeiten für die Bauleitplanung vor. Zur Klarstellung, welche Fassung anzuwenden ist, wird auf der Planzeichnung ein entsprechender Hinweis angebracht. (Hinweis Nr. 1).

Weitere Hinweise betreffen rechtliche Vorgaben, die bei der Vorbereitung und Ausführung von Bauarbeiten sowie der Ausübung der zulässigen Nutzungen zu beachten sind. (Hinweise Nr. 2 bis 7)

13.1. Archäologische Bodenfunde

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplans sind Bodendenkmale bekannt (s. Kap. 10.4). Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten an anderen Stellen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ur- oder frühgeschichtliche, mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzbehörde oder der Abteilung Archäologie des Landesamtes für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, Tel. 0441 /205766 -15 gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.

13.2. Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Sollten bei Bau- oder Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden oder Abfälle zu Tage treten, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Bodenschutz- und Abfallbehörde des Landkreises Ammerland umgehend darüber in Kenntnis zu setzen, um zu entscheiden welche Maßnahmen zu erfolgen haben.

Im Falle einer Verunreinigung des Bodens bei Baumaßnahmen sind unverzüglich Maßnahmen zu ergreifen, die eine Ausbreitung der Gefährdung (z.B. auf Grund- oder Oberflächenwasser) verhindern und ggf. eine Reinigung der kontaminierten Flächen, durch Bodenaustausch oder Bodenwäsche, zur Folge haben. Die untere Bodenschutz- und Abfallbehörde bzw. die untere Wasserbehörde des Landkreises Ammerland ist hierüber sofort zu informieren.

13.3. Abfälle und überschüssiger Boden

Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z.B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Ammerland in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Fallen bei Bau- und Aushubmaßnahmen Böden an, die nicht im Rahmen der Baumaßnahmen verwertet werden können, gelten diese als Abfall und müssen gemäß KrWG

einer Verwertung zugeführt werden. Der Einbau von Böden auch im Rahmen der Baumaßnahmen muss gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erfolgen, ggf. in Abstimmung mit anderen Gesetzen und Verordnungen. Mutterboden ist gemäß § 202 Baugesetzbuch (BauGB) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Das Vorkommen von Böden, deren Wiederverwertung oder Ablagerung besonderen Anforderungen unterliegen, kann nicht ausgeschlossen werden. Die anfallenden Böden müssen unter Beachtung der rechtlichen Vorgaben und der aktuellen technischen Standards behandelt werden.

13.4. Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover oder das Ordnungsamt der Gemeinde Edewecht zu benachrichtigen.

13.5. Tatsächliche Lage von Leitungen

Die tatsächliche Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen ist vor Beginn von Bodenbewegungen, Bauarbeiten und/oder Bohrungen vom Leitungsträger in der Örtlichkeit feststellen zu lassen (Erkundungspflicht der Ausbaunternehmer).

13.6. Gebäudeenergiegesetz

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Einstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Es werden weiterhin Angaben darüber gemacht, wieviel Prozent des Energiebedarfs für neue Gebäude aus erneuerbaren Energien gedeckt werden müssen. Das Gesetz ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

13.7. Telekommunikation

Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b Telekommunikationsgesetz (TKG)) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

13.8. Artenschutz

Die gesetzlichen Bestimmungen zum allgemeinen und besonderen Artenschutz gemäß § 39 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Ausführung von Baumaßnahmen und der Ausübung von Nutzungen zu beachten.

14. Flächenbilanz

Eingeschränktes Gewerbegebiet	16.610 m ²
Verkehrsflächen	3.206 m ²
Regenrückhaltebecken	4.460 m ²
Grünflächen + Räumstreifen	3.804 m ²
Gräben	1.787 m ²
Insgesamt	29.867m²

15. Umweltbericht

Für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 200 „Gewerbe nördlich der Oldenburger Straße“ und die 46. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 liegt ein gemeinsamer Umweltbericht vor.

16. Eingriff und Ausgleich

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

17. FFH – Verträglichkeitsprüfung

Die FFH – Verträglichkeitsprüfung wird im gemeinsamen Umweltbericht dokumentiert.

18. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

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

19. Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Edewecht hat in seiner Sitzung am 24.06.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 200 „Gewerbe nördlich der Oldenburger Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde amortsüblich bekannt gegeben.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte über Veröffentlichung der Unterlagen im Internet mit der Möglichkeit zur Abgabe von Stellungnahmen sowie ergänzend durch Offenlage der Vorentwurfsunterlagen in der Zeit vom 15.08.2025 bis zum 19.09.2025.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte per Anschreiben vom Mit der Aufforderung zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen bis zum 19.09.2025.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Edewecht hat in seiner Sitzung am die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 200 „Gewerbe nördlich der Oldenburger Straße“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch Veröffentlichung im Internet beschlossen. Die Internetseite, unter der die Unterlagen eingesehen werden konnten, die Dauer der Veröffentlichungsfrist sowie die Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden vor Beginn der Veröffentlichungsfrist ortsüblich am bekannt gemacht.

Die Veröffentlichung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 200 „Gewerbe nördlich der Oldenburger Straße“ hat mit dem Entwurf der Begründung sowie den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom Bis zum 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 Bebauungsplan Nr. 200 „Gewerbe nördlich der Oldenburger Straße“ als Satzung beschlossen.

Aufgestellt:

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 02.04.2026

i. A. Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch
B. A. Sylvia Röben

S:\Edewecht\11232_BP 200\05_B-Plan\02_Entwurf\Begrueundung\2026_03_25_11232_Begr_E.docx