

## **Protokoll**

über die **Sitzung des Bauausschusses** in der Wahlperiode 2011/2016 am **Montag, dem 09.02.2015, um 18:00 Uhr**, im Mehrzwecksaal des Rathauses in Edewecht.

Teilnehmer:

### **Vorsitzender**

Wolfgang Krüger

### **Mitglieder des Ausschusses**

Heidi Exner

Wolfgang Diedrich

Gundolf Oetje

Frank von Aschwege

Knut Bekaas

Roland Jacobs

Theodor Vehndel

Hergen Erhardt

### **Grundmandatar**

Thomas Apitzsch

Gerold Kahle

### **Von der Verwaltung**

Rolf Torkel

GVOR

Wilfried Kahlen

GOAR

Reiner Knorr

GA, zugleich als Protokollführer

### **Gäste**

Diedrich Janssen

NWP, Oldenburg; nur zu TOP 6 und 7

Claudia Reichenbach

NWP, Oldenburg; nur zu TOP 6 und 7

## **TAGESORDNUNG**

### **A. Öffentlicher Teil**

1. Eröffnung der Sitzung
2. Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung
3. Genehmigung des Protokolls über die Sitzung des Bauausschusses am 01.12.2014
4. Mitteilungen der Bürgermeisterin
5. Einwohnerfragestunde
6. Städtebauliches Entwicklungskonzept für die Gemeinde Edewecht  
Vorlage: 2015/FB III/1773
7. Erweiterung des Industriegebietes Edewecht;  
Durchführung einer 9. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 und  
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 186 "Industriegebiet südlich Oldenburger  
Straße"  
Vorlage: 2015/FB III/1774

8. Bebauungsplan Nr. 184 "Ehemaliges Lidl-Gelände" in Süd Edewecht im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB;  
Abwägung zu den Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und Erarbeitung des Satzungsbeschlusses  
Vorlage: 2015/FB III/1779
9. Bericht über die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 21 A für den Bereich der Beethovenstraße/Holljestraße  
Vorlage: 2015/FB III/1794
10. Erweiterung des Drogeriemarktes Rossmann in Edewecht;  
Abweichung von der gestalterischen Festsetzung zur Dachausbildung im Bebauungsplan Nr. 64 "Ortsmitte"  
Vorlage: 2015/FB III/1795
11. Verordnung über den Mindestabstand von Spielhallen in der Gemeinde Edewecht  
Vorlage: 2015/FB III/1796
12. Anfragen und Hinweise
- 12.1. Zustand auf dem Grundstück Grubenhof/Ecke Hauptstraße
- 12.2. Sandabbauantrag der Firma Mildenberger in Husbäke
- 12.3. Herrichtung einer Fläche am Wildweg/Ecke Jückenweg zu einer Baumschulfläche
13. Einwohnerfragestunde
14. Schließung der Sitzung

### **TOP 1:**

#### **Eröffnung der Sitzung**

Vorsitzender Krüger eröffnet um 18.00 Uhr die Sitzung des Bauausschusses und begrüßt die Anwesenden.

### **TOP 2:**

#### **Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung**

Vorsitzender Krüger stellt fest, dass aufgrund der ordnungsgemäßen Ladung die Mitglieder des Ausschusses anwesend sind und die Beschlussfähigkeit damit gegeben ist. Die Tagesordnung wird festgestellt.

### **TOP 3:**

#### **Genehmigung des Protokolls über die Sitzung des Bauausschusses am 01.12.2014**

Das Protokoll über die Sitzung des Bauausschusses am 01.12.2014 wird einstimmig genehmigt.

**TOP 4:**  
**Mitteilungen der Bürgermeisterin**

**Nutzungsänderung im Gebäude des ehemaligen HIRO-Autohauses am Lohacker**

In Teilen des ehemaligen HIRO-Autohauses errichtet die Artec-Ammerland derzeit eine Außenstelle des Standortes Holljestraße, da dort die Kapazitäten voll ausgeschöpft sind.

Am Lohacker sollen zukünftig insbesondere Aufträge abgearbeitet werden, die einen hohen Platz- und Lagerbedarf haben. Es sollen dort Transportkisten aus Kunststoff für die Fa. EDEKA gewaschen werden. Weiterhin sollen dort Kunststoff- und Metallverarbeitungstätigkeiten ausgeführt werden. Im Bereich der Kunststoffverarbeitung ist dies die Vorfertigung von Teilen für Rohrpostanlagen. Bei den Metallverarbeitungsarbeiten handelt es sich um die Formung von Blechen, z.B. die Anfertigung von Rückwänden von Heizungsthermen.

Beschäftigung werden dort insgesamt 24 Personen finden.

Die Baugenehmigung für diese Nutzungsänderung wurde vom Landkreis Ende des vergangenen Jahres erteilt.

**TOP 5:**  
**Einwohnerfragestunde**

Von den anwesenden Einwohnern werden keine Fragen gestellt.

**TOP 6:**  
**Städtebauliches Entwicklungskonzept für die Gemeinde Edewecht**  
**Vorlage: 2015/FB III/1773**

GOAR Kahlen führt zunächst anhand der Beschlussvorlage in die Thematik ein. Er geht hierbei noch einmal kurz auf den Arbeitsprozess innerhalb des Arbeitskreises Flächennutzungsplan ein und gibt einen kurzen Ausblick auf das geplante weitere Verfahren. Er weist hierbei insbesondere darauf hin, dass zum Städtebaulichen Entwicklungskonzept eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden sollte. Die Beteiligung der Öffentlichkeit könnte durch die Möglichkeit der Einsichtnahme in das Konzept sowie im Rahmen einer Informationsveranstaltung erfolgen. Die im Zuge dieser Beteiligungsschritte gewonnenen Anregungen und Hinweise könnten dann dem Konzept beigefügt werden. Im Zusammenhang mit den sich in den kommenden Jahren auf Grundlage des Konzepts ergebenden Planverfahren seien diese Stellungnahmen in die konkrete Planung einzustellen.

Sodann trägt zunächst Herr Dipl.-Ing. Janssen anhand einer Präsentation zum Städtebaulichen Entwicklungskonzept vor. Er erläutert hierbei insbesondere die Herangehensweise und die Ermittlung der Datengrundlage, auf der die weiteren Betrachtungen beruhen. Hieran anschließend trägt Frau Dipl.-Geogr. Reichenbach

anhand der Präsentation detailliert zu den Aspekten Wohnbau und Gewerbeflächen vor. Die Präsentation ist als **Anlage Nr. 1** dem Protokoll beigelegt.

In der anschließenden Aussprache bringt RH Aplitzsch zum Ausdruck, dass dem jetzt vorliegenden Entwurf des Städtebaulichen Entwicklungskonzepts eine intensive und konstruktive Arbeit im Arbeitskreis vorangegangen sei. Das Büro NWP und die Verwaltung hätten hierbei eine solide Grundlagenermittlung betrieben, die eine fundierte Arbeit des Arbeitskreises ermöglicht habe. Dennoch könne seine Fraktion das vorliegende Ergebnis nur zum Themenkomplex Wohnbauentwicklung voll mittragen. Die Ausführungen hierzu seien für ihn nachvollziehbar und zeichneten sich durch eine maßvolle Flächeninanspruchnahme aus. Auch die vorgesehene Bürgerbeteiligung finde er gut und richtig.

Hinsichtlich des Themenkomplexes Gewerbeflächen könne seine Fraktion den Entwurf allerdings nicht mittragen. Hier sehe das Konzept eine zu umfassende Flächenbindung vor. Dies sei für ihn mit Blick auf den Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nicht vertretbar. Insbesondere die Entwicklungsoptionen westlich des Bachmannsweges und nördlich der Oldenburger Straße würden von seiner Fraktion abgelehnt.

RH Erhardt schließt sich in seinem Wortbeitrag dieser Auffassung an. Da auch seine Fraktion insbesondere hinsichtlich der vorgesehenen Bürgerbeteiligung dem Vorschlag der Verwaltung zustimme und sich die Kritik an dem Entwurf im Wesentlichen nur auf die Betrachtung der gewerblichen Entwicklung beschränke, schlägt er vor, über den Punkt 1 des Beschlussvorschlags getrennt abstimmen zu lassen. Diesem Vorschlag schließen sich die übrigen Ausschussmitglieder an.

Weiterhin regt er an, dass nach der umfassenden Beschäftigung mit den Themenkomplexen Wohnen und Gewerbe im Arbeitskreis Flächennutzungsplan nunmehr der Aspekt Natur und Landschaft als eigenständiger Themenkomplex bearbeitet werden sollte.

RF Exner stellt für ihre Fraktion heraus, dass sie das Konzept vollständig mittrage. Gewerbliche Entwicklungsflächen seien als Standortfaktor von besonderer Bedeutung. Die Gemeinde Edewecht müsse in der Lage sein, für ansiedlungs- oder erweiterungswillige Unternehmen ein adäquates Flächenangebot bereitzuhalten. Für eine insgesamt positive Entwicklung der Gemeinde hinsichtlich der Attraktivität als Wohnort sowie der Erhaltung und der Erweiterung des Handels- und Dienstleistungsangebots seien die gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten von großer Bedeutung.

GVOR Torkel stellt abschließend noch einmal heraus, dass die im Konzept benannten gewerblichen Erweiterungsflächen als Flächen**option** anzusehen seien. Gerade im gewerblichen Bereich sei es von Bedeutung, als Gemeinde mit Blick auf die Vorhaltung eines bedarfsgerechten Angebots in der Lage zu sein, auf konkrete gewerbliche Flächenansprüche individuell reagieren zu können. Ein Entwicklungskonzept müsse hierfür die geeigneten Suchräume herausarbeiten. Mit der Herausarbeitung denkbarer Erweiterungsoptionen sei aber kein Automatismus für eine konkrete bauleitplanerische Flächenausweisung verbunden.

Sodann stimmt der Ausschuss über den Beschlussvorschlag ab. Dem Beschlussvorschlag zu 1. wird hierbei bei einer Enthaltung zugestimmt. Die Beschlussvorschläge zu 2. und 3. werden einstimmig angenommen.

**Beschlussvorschlag:**

1. *Dem in der Sitzung des Bauausschusses am 09.02.2015 vorgestellten Entwurf zum Städtebaulichen Entwicklungskonzept für die Gemeinde Edeweicht wird zugestimmt.*
2. *Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage dieses Entwurfs die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen.*
3. *Die Verwaltung wird weiterhin beauftragt,*
  - a) *das Entwicklungskonzept zu jedermanns Einsichtnahme befristet auszulegen und*
  - b) *eine Bürgerinformationsveranstaltung durchzuführen.*

Abstimmung zu 1.:

-einstimmig-  
Enthaltung 1

Abstimmung zu 2. und 3.:

-einstimmig-

**TOP 7:**

**Erweiterung des Industriegebietes Edeweicht;  
Durchführung einer 9. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 und  
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 186 "Industriegebiet südlich  
Oldenburger Straße"  
Vorlage: 2015/FB III/1774**

GOAR Kahlen trägt einleitend anhand der Beschlussvorlage vor. Er weist hierbei darauf hin, dass es sich bei der in Rede stehenden Fläche um einen der im Entwicklungskonzept identifizierten gewerblichen Erweiterungsbereiche handelt. Außerdem hebt er noch einmal hervor, dass hinsichtlich der künftigen verkehrlichen Erschließung der Fläche bereits ein erstes Abstimmungsgespräch mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr sowie dem Landkreis Ammerland als unterer Straßenverkehrsbehörde stattgefunden habe.

Sodann wird von Herrn Dipl.-Ing. Janssen anhand einer Präsentation die Vorentwurfsplanung erläutert. Die Präsentation ist dem Protokoll **als Anlage Nr. 2** beigelegt.

In der anschließenden Aussprache wird von RH Apitzsch hinterfragt, inwieweit die Planung eine Abgrenzung des Baugebiets zur freien Landschaft bzw. zum Wohngebiet am Sandberg berücksichtigen werde. Dem Entwurf des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes sei zu entnehmen, dass eine entsprechende Abgrenzung vorgesehen sei. Von der Verwaltung wird hierzu ausgeführt, dass grundsätzlich sichergestellt werden solle, dass zwischen dem erweiterten Industriegebiet und der Wohnsiedlung am Sandberg ein ausreichender Freiraum verbleibt. Hiermit sei auch verbunden, dass das Industriegebiet selbst in geeigneter Form durch Pflanzflächen zur freien Landschaft abgegrenzt wird. Mit dem jetzt vorgesehenen

Erweiterungsschritt werde allerdings noch nicht die im Entwicklungskonzept erarbeitete Erweiterungsfläche in Richtung Sandberg vollständig ausgeschöpft. Eine Festsetzung von Anpflanzungsflächen sei dann in denjenigen Bebauungsplan aufzunehmen, der gleichzeitig den Abschluss der Gebietsentwicklung in diesem Bereich darstelle. Unabhängig davon, werde ein ausreichender Abstand des Industriegebiets zum allgemeinen Wohngebiet dadurch verbleiben, dass für diesen Bereich eine Flächenausweisung gerade nicht erfolgen werde und hierdurch der entsprechende Freiraumbereich weiterhin dem Außenbereich zuzuordnen bleibe.

RH Erhardt erkundigt sich danach, warum in die Abgrenzung des in der Präsentation dargestellten Geltungsbereichs eine nördlich der Oldenburger Straße liegende Fläche einbezogen wurde. Herr Dipl.-Ing. Janssen erläutert hierzu, dass dies dem Platzbedarf des geplanten Kreisverkehrs geschuldet sei. Da die endgültige Lage des Erschließungspunktes noch nicht feststehe, habe man den Geltungsbereich vorsichtshalber in diesem Bereich etwas großzügiger gefasst, um hier flexibel zu bleiben und den Erschließungspunkt noch verschieben zu können.

RH Erhardt erkundigt sich weiter, welche Nutzungen auf den nicht überplanten Flächen zwischen dem Erweiterungsbereich und der Siedlung am Sandberg vorgesehen seien. Von der Verwaltung wird hierzu erläutert, dass diese Flächen weiterhin als Fläche für die Landwirtschaft dem Außenbereich zugeordnet bleiben.

RH von Aschwege erkundigt sich, ob mit der Anlegung eines Kreisverkehrs auch eine Verschiebung der Ortseingangstafel verbunden sein werde. Er könne sich nicht vorstellen, dass auf der dann verbleibenden freien Strecke zwischen Kreisverkehr und Jeddeloh I zukünftig weiterhin keine Geschwindigkeitsbegrenzung erforderlich sei.

Von der Verwaltung wird hierzu ausgeführt, dass mit der Anlegung eines Kreisverkehrs nicht zwingend auch eine Verlegung der Ortstafel verbunden sei. Inwieweit sich die Anlegung eines Verkehrskreisels auf die Anordnung von Geschwindigkeitsbegrenzungen auswirken werde, sei abzuwarten.

RH Bekaun erkundigt sich, ob mit der Anlegung eines Kreisverkehrs für den neu zu schaffenden Erschließungspunkt auch die Möglichkeit für einen Kreisverkehr an der jetzigen Einmündung der Industriestraße verbleibe. Von der Verwaltung wird hierzu erläutert, dass die Kreisverkehrslösung für den neuen Erschließungspunkt deshalb erwogen worden sei, weil eine klassische Kreuzungssituation mit entsprechenden Abbiegespuren von der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr für nicht umsetzbar erachtet worden sei, da dies zu Konflikten mit den bestehenden Grundstückszufahrten zur Landesstraße im näheren Umfeld des neu zu schaffenden Erschließungspunktes führen würde. Es sei daher eher nicht damit zu rechnen, dass auch an der vorhandenen Kreuzung ein Kreisverkehr eingerichtet werden könne. Diese Frage könne aber im weiteren Verfahren geprüft werden.

Sodann unterbreitet der Bauausschuss dem Verwaltungsausschuss folgenden

#### **Beschlussvorschlag:**

1. *Aufgrund der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung soll für den sich aus der **Anlage Nr. 3** zum Protokoll des Bauausschusses am 09.02.2015 ergebenden Bereich eine 9. Änderung des*

*Flächennutzungsplanes 2013 durchgeführt und für den sich aus der **Anlage Nr. 4** zum Protokoll des Bauausschusses am 09.02.2015 ergebenden Bereich der Bebauungsplan Nr. 186 „Industriegebiet südlich Oldenburger Straße“ aufgestellt werden.*

- 2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage entsprechender Vorentwürfe die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die Planungen zu unterrichten sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planungen berührt werden, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ebenfalls von den Planungen zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern.*

- einstimmig -

### **TOP 8:**

**Bebauungsplan Nr. 184 "Ehemaliges Lidl-Gelände" in Süd Edewecht im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB;  
Abwägung zu den Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und Erarbeitung des Satzungsbeschlusses  
Vorlage: 2015/FB III/1779**

GOAR Kahlen trägt den Sachverhalt anhand der Beschlussvorlage vor. Er weist hierbei insbesondere auf die Stellungnahmen des Landesamtes für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – sowie des Kampfmittelbeseitigungsdienstes hin. Aus diesen Stellungnahmen ergebe sich hinsichtlich des Bauleitplanverfahrens kein unmittelbarer Handlungsbedarf für die Gemeinde Edewecht. In rechtlicher Hinsicht sei Adressat der sich aus den Stellungnahmen ergebenden Maßnahmen vielmehr der Eigentümer des Grundstücks. Die Stellungnahmen seien daher zur Kenntnisnahme an diesen weitergeleitet worden.

In der anschließenden kurzen Aussprache wird von RH Apitzsch darauf hingewiesen, dass nach seiner Auffassung durch ein anderes Erschließungskonzept der Grad der Versiegelung reduziert werden könnte. Von der Verwaltung wird hierzu entgegnet, dass das Höchstmaß der zulässigen Versiegelung durch die Grundflächenzahl geregelt werde. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf sehe mit einer Grundflächenzahl von 0,4 ein für innerörtliche Bereiche angemessenes Maß vor. Wie der Investor letztlich innerhalb dieses durch die Grundflächenzahl gesetzten Rahmens die innere Erschließung des Baugrundstücks regele, sollte seiner unternehmerischen Entscheidung überlassen bleiben.

RF Exner gibt in diesem Zusammenhang ergänzend zu Protokoll, dass sie mit ihrem Vorschlag in der letzten Sitzung des Bauausschusses zur Änderung der inneren Erschließung ausschließlich eine aus ihrer Sicht günstigere Ausrichtung der zukünftigen Wohnbereiche zu den Lärmquellen Hauptstraße und Hotelbetrieb im Auge gehabt habe.

Sodann unterbreitet der Bauausschuss dem Rat über den Verwaltungsausschuss folgenden

### **Beschlussvorschlag:**

- 1. Zu den während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 184 „Ehemaliges Lidl-Gelände“ in der Zeit vom 22.12.2014 bis 21.01.2015 eingegangenen Stellungnahmen wird im Sinne der in der Sitzung des Bauausschusses am 09.02.2015 erarbeiteten Abwägungsvorschläge entschieden. Die Verwaltung wird beauftragt, die Betroffenen entsprechend zu benachrichtigen.*
- 2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 184 „Ehemaliges Lidl-Gelände“, der aufgrund der Vorschriften des BauGB in der zurzeit geltenden Fassung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt wurde, wird in der vorgelegten Form als Satzung mit Begründung beschlossen. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan Nr. 184 durch Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Ammerland in Kraft zu setzen. Auf die Bekanntmachung ist in der Nordwest-Zeitung – Ammerländer Teil – hinzuweisen.*
- 3. Der Flächennutzungsplan ist durch die 7. Berichtigung des Flächennutzungsplanes 2013 entsprechend anzupassen.*

- einstimmig -

### **TOP 9:**

#### **Bericht über die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 21 A für den Bereich der Beethovenstraße/Holljestraße**

**Vorlage: 2015/FB III/1794**

GOAR Kahlen weist einleitend auf den zu Sitzungsbeginn als Tischvorlage verteilten Antrag eines Anliegers der Holljestraße hin. Der Antrag liegt dem Protokoll als **Anlage Nr. 5** bei. Der Anlieger beantragt, dass für die Holljestraße ein Halteverbot sowie durchgängig eine Tempo-30-Zone festgesetzt werden. Aufgrund der sich verdichtenden Bebauung an der Holljestraße werde dort vermehrt in verkehrsbehindernder Weise geparkt und überdies für die dortigen Verhältnisse zu schnell gefahren. GOAR Kahlen weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass dieser Antrag zur Prüfung inzwischen zuständigkeitshalber an die untere Straßenverkehrsbehörde weitergeleitet worden sei.

Sodann erläutert er anhand der zur Sitzung versandten Übersicht detailliert die bestehenden Festsetzungen für den fraglichen Bereich.

In der anschließenden Aussprache wird darüber debattiert, ob zukünftig für neue Wohnbaugebiete und für bereits für den Wohnungsbau überplante aber noch nicht bebaute Gebiete per Bebauungsplan gestalterische Festsetzungen getroffen werden sollten. Die Ausschussmitglieder kommen letztlich mehrheitlich überein, hierauf auch zukünftig grundsätzlich verzichten zu wollen. Gestalterische Festsetzungen würden zu Einschränkungen für die Bauherren führen. Diese sollten auch weiterhin ihre Immobilie weitestgehend individuell gestalten können. Dies trage im Ergebnis zu einer Attraktivität des Baulandangebots für potenzielle Bauherren bei. Für den Bereich der Ortsdurchfahrt sollte allerdings durchaus geprüft werden, inwieweit dort gestalterische Festsetzungen getroffen werden können.

Hinsichtlich des Antrages des Anliegers zur Parksituation auf der Holljestraße wird von den RH Oetje Verständnis geäußert. RH Bekaam sieht Probleme allenfalls im Bereich der Kurve der Holljestraße bzw. im Bereich der Einengungen in Höhe des Holljehofes.

Von der Verwaltung wird hierzu ausgeführt, dass für die vom Anlieger angesprochenen neu errichteten Wohnhäuser im baurechtlichen Genehmigungs- bzw. Mitteilungsverfahren der Nachweis ausreichender Einstellplätze auf den Baugrundstücken erbracht worden sei. Nach bisheriger verwaltungsseitiger Inaugenscheinnahme dieses Bereichs erkenne man keinen Handlungsbedarf. Vielmehr sei die Situation vor Ort bislang als unproblematisch einzustufen. Wie bereits einleitend ausgeführt, werde man die Angelegenheit unabhängig hiervon mit der unteren Straßenverkehrsbehörde erörtern.

- Bericht zur Kenntnis genommen -

#### **TOP 10:**

#### **Erweiterung des Drogeriemarktes Rossmann in Edewecht; Abweichung von der gestalterischen Festsetzung zur Dachausbildung im Bebauungsplan Nr. 64 "Ortsmitte"**

**Vorlage: 2015/FB III/1795**

GOAR Kahlen trägt anhand der Beschlussvorlage vor. Er geht hierbei insbesondere auf die bereits seinerzeit bei Neubau des Wohn- und Geschäftshauses erteilte Befreiung von der gestalterischen Festsetzung zur Dachausbildung ein. Im Zuge der Gespräche mit dem Bauherrn über die Abweichung der jetzt vorliegenden Erweiterungsplanung von der gestalterischen Festsetzung zur Dachausbildung sei vom Planer des Objekts auch eine Variante ausgearbeitet worden, die für den Bereich des Anbaus ein geneigtes Dach vorgesehen habe. Aus diesem Entwurf sei deutlich erkennbar gewesen, dass die Einhaltung der gestalterischen Vorgaben für den Anbau zu einem optisch unbefriedigenden und für die Dachterrassen bzw. Balkonbereiche der im Obergeschoss befindlichen Wohnungen zu einem nicht vertretbaren Ergebnis führen würde. Durch die jetzt vorgelegte Planungsvariante könne einerseits der bestehende optische Eindruck des Gebäudes beibehalten und andererseits eine Beeinträchtigung der Balkonbereiche vermieden werden.

In der anschließenden Aussprache wird von RH Oetje hinterfragt, ob nach der Erweiterung noch ausreichend Einstellplätze auf dem Baugrundstück verbleiben, da durch die Erweiterung die gut erreichbaren Stellplätze an der Straße Am Neuen Markt überbaut würden.

Von der Verwaltung wird hierzu ausgeführt, dass durch den Wegfall der bislang vor dem Gebäude gelegenen Einstellplätze zwar die bisherige komfortable Parkplatzsituation entfalle. In rechtlicher und rechnerischer Hinsicht werde für das Vorhaben die erforderliche Anzahl der Einstellplätze auf dem Baugrundstück allerdings nachgewiesen.

Sodann unterbreitet der Bauausschuss dem Verwaltungsausschuss folgenden

**Beschlussvorschlag:**

*Für die Erweiterung des Drogeriemarktes Rossmann wird das Einvernehmen für die Befreiung von der gestalterischen Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 64 zur Dachausbildung dahingehend erteilt, dass der Anbau als Flachdach mit umlaufender Pfannenschürze zur Ausführung kommen darf.*

*Zur Gliederung der Fassade sind entsprechend des in der Sitzung des Bauausschusses am 09.02.2015 vorgestellten Entwurfes zur Straße Am Neuen Markt drei Giebelfelder und zur Bahnhofstraße ein Giebelfeld auszuführen. Die Fassade zur Straße Am Neuen Markt ist außerdem durch Lichtbänder zu gliedern.*

- einstimmig -

**TOP 11:**

**Verordnung über den Mindestabstand von Spielhallen in der Gemeinde Edewecht**

**Vorlage: 2015/FB III/1796**

GA Knorr trägt den Sachverhalt anhand der Beschlussvorlage vor.

Ohne Aussprache unterbreitet darauf der Ausschuss dem Rat über den Verwaltungsausschuss folgenden

**Beschlussvorschlag:**

*Dem Entwurf der Verordnung über den Mindestabstand von Spielhallen in der Gemeinde Edewecht (Mindestabstandsverordnung) wird zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt, die Verordnung durch Veröffentlichung im Amtsblatt für den Landkreis Ammerland in Kraft zu setzen. Auf die Bekanntmachung ist in der Nordwest-Zeitung – Ammerländer Teil – hinzuweisen.*

- einstimmig -

**TOP 12:**

**Anfragen und Hinweise**

**TOP 12.1:**

**Zustand auf dem Grundstück Grubenhof/Ecke Hauptstraße**

RH Erhardt weist darauf hin, dass sich nach dem Abbruch der Gebäude der ehemaligen Schlachtereier Noss auf dem Grundstück in relativer Nähe zum Gehweg eine Geländevertiefung befinde. Diese stelle nach seiner Auffassung eine Gefahrenquelle dar.

Die Verwaltung wird diesbezüglich mit dem Grundstückseigentümer Kontakt aufnehmen.

**TOP 12.2:**

**Sandabbauantrag der Firma Mildenberger in Husbäke**

RH Erhardt erkundigt sich, ob es im Antragsverfahren der Fa. Mildenberger auf Sandabbau in Husbäke einen neuen Sachstand gebe.

Dies wird von der Verwaltung verneint.

**TOP 12.3:**

**Herrichtung einer Fläche am Wildweg/Ecke Jückenweg zu einer  
Baumschulfläche**

RH Erhardt berichtet, dass im Bereich Wildweg /Ecke Jückenweg derzeit eine Fläche für die Baumschulnutzung vorbereitet und hierfür gekuhlt werde. Er erkundigt sich, ob hierfür eine Genehmigung erforderlich sei.

Dies wird von der Verwaltung verneint.

**TOP 13:**

**Einwohnerfragestunde**

Von den anwesenden Einwohnern werden keine Fragen gestellt.

**TOP 14:**

**Schließung der Sitzung**

Vorsitzender Krüger schließt um 19.44 Uhr mit einem Dank für die rege Mitarbeit die Sitzung des Bauausschusses und wünscht allen einen guten Heimweg.

Vorsitzender

Allgemeiner Vertreter

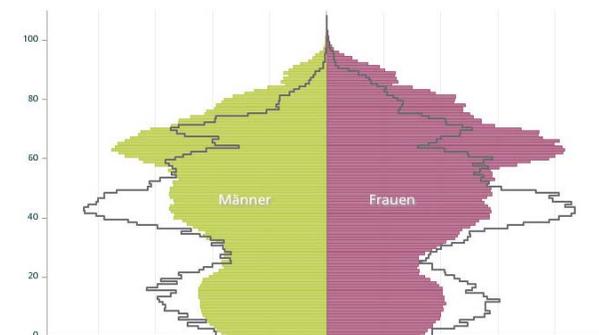
Protokollführer



# Städtebauliches Entwicklungskonzept Edewecht

## Ergebnisse der Arbeitskreissitzungen

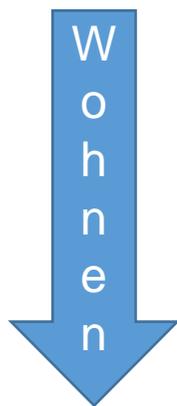
Dipl. Ing. Diedrich Janssen  
Dipl. Geographin Claudia Reichenbach





# Städtebauliches Entwicklungskonzept Edeweicht

## Städtebauliches Entwicklungskonzept = Sektorale Betrachtung



### WOHNEN + GERWERBE

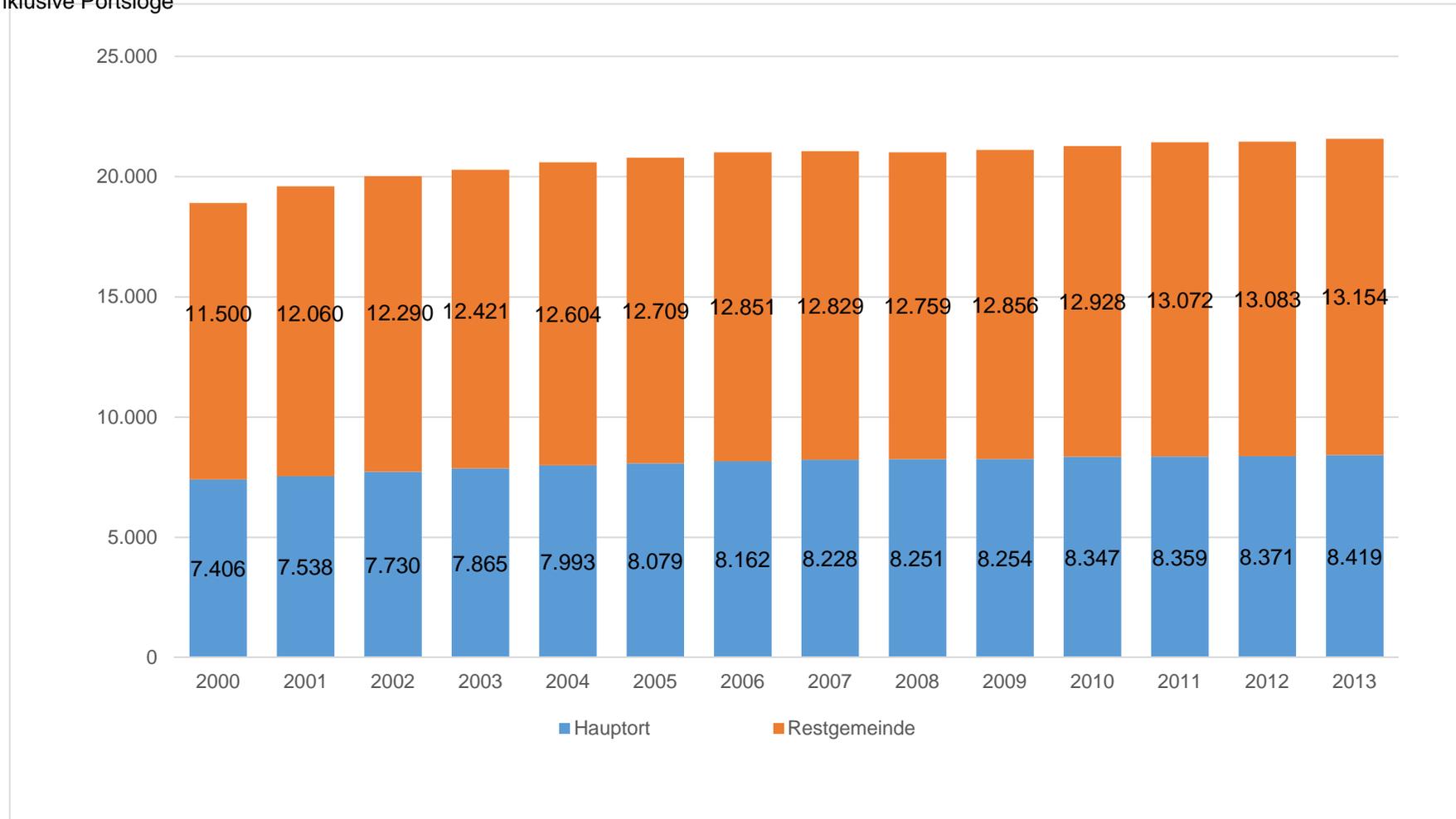
- Bevölkerungsentwicklung, Haushaltsentwicklung, Altersstrukturentwicklung, Wohnungsbestand
- Vorausschätzung des Wohnbaulandbedarfes bis 2030
- Ermittlung der Flächenpotenziale (ortsteilweise)



<b>Bevölkerungsentwicklung bis 2013</b>	
Hauptort Edewecht*	13,70%
Restgemeinde	14,40%
Gesamt	14,10%
LK Ammerland	7,9%

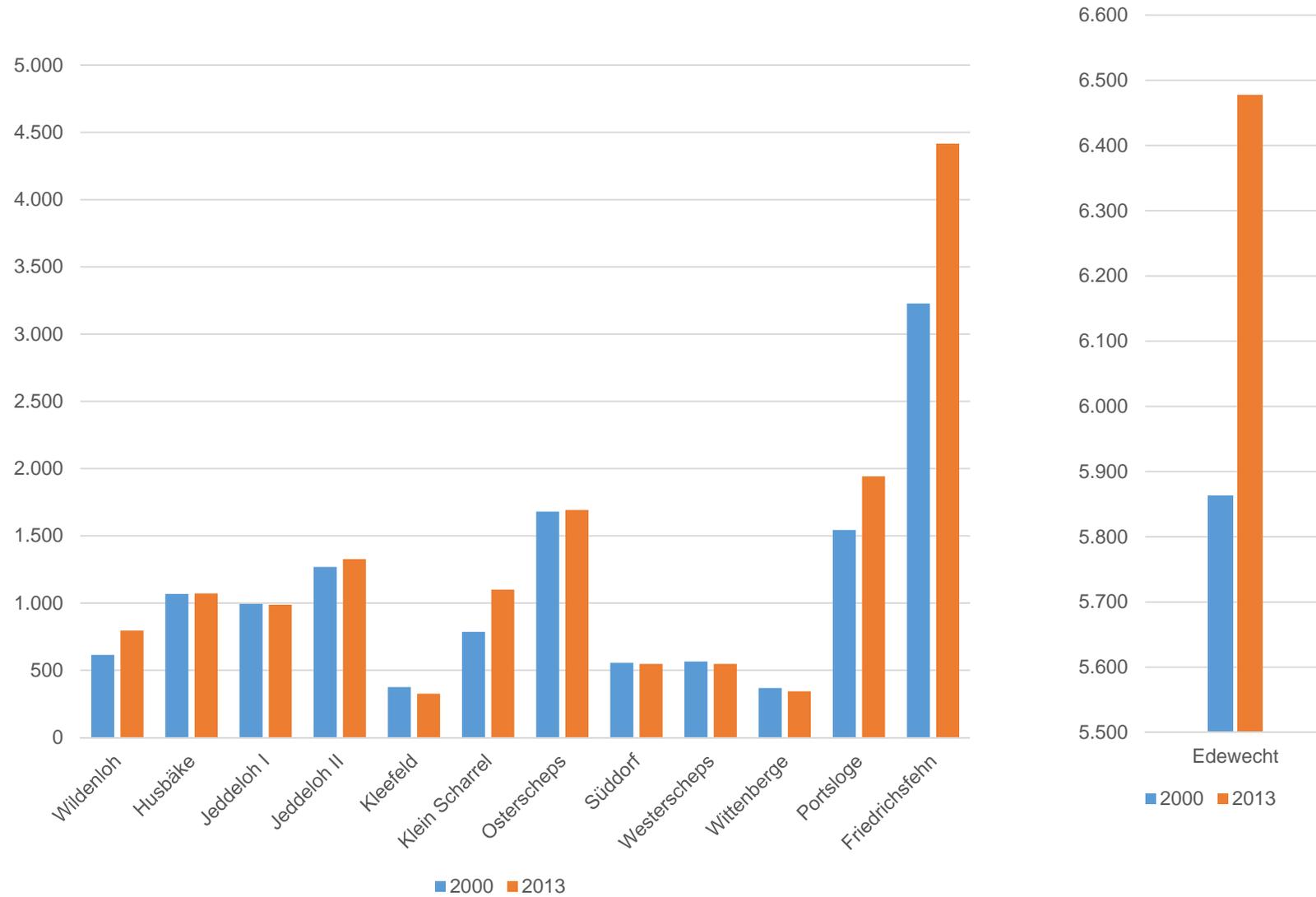
# Bevölkerungsentwicklung

\* Inklusive Portsloge





# Bevölkerungsentwicklung in den Ortsteilen





## Ermittlung der Haushaltsgröße

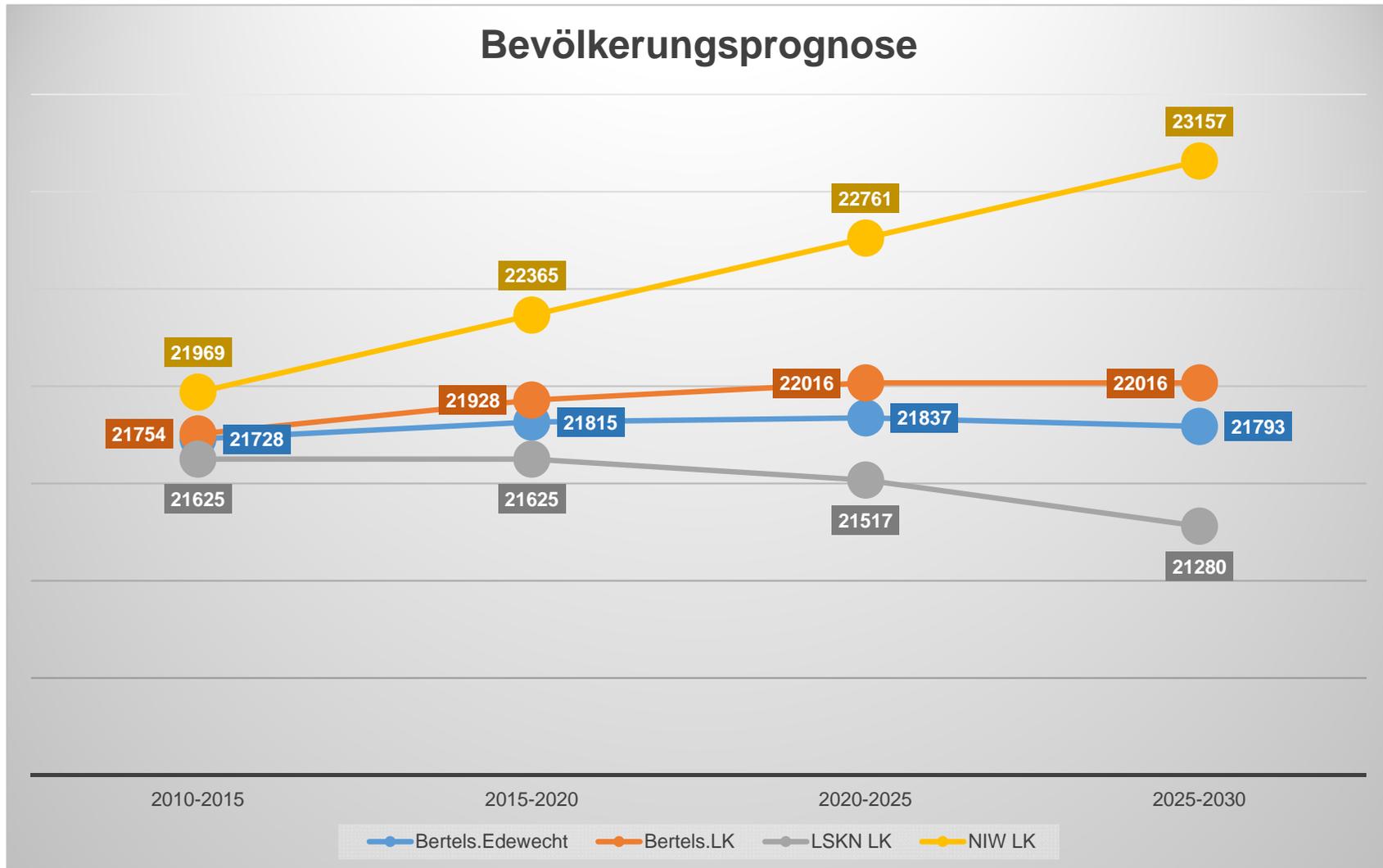
Die Haushaltsgrößen werden seit 1987 nicht mehr einheitlich ermittelt.

→ Analogieschlüsse über Wohnungsbelegungsdichte

Einwohner pro Wohnung (durchschnittlich)		
1987	2011	2030
3,07	2,51	2,35
- 0,56		-0,16
Tatsächliche Verkleinerung der Belegungsdichte		Haushaltsentwicklung im LK (NIW)



# Edewecht: Bevölkerungsprognose 2013-2030



# Bevölkerungsprognose

	<b>Basis 2013: 21.573 EW</b>				2013-2030 Differenz	Veränderung In Prozent
	2010-2015	2015-2020	2020-2025	2025-2030		
Bertels. Edewecht	21728	21815	21837	21793	220	1,02%
Bertels.LK	21754	21928	22016	22016	443	2,05%
LSKN LK	21625	21625	21517	21280	-293	-1,36%
NIW LK	21969	22365	22761	23157	1584	7,34%

## Basisdaten:

- Angenommene Bevölkerungsentwicklung aus den Prognosemodellen Bertelsmann-Stiftung, LSKN und der N-Bank (NIW).
- Bevölkerung im Juni 2013 entspricht **21.573** Einwohnern (Quelle: Gemeinde Edewecht).
- Haushaltgröße für 2013 auf **2,51** Personen/Haushalt in **8.595** Haushalten (aufgrund bisheriger Entwicklung und Kennziffer Einwohner pro Wohnung geschätzt).
- Die Abnahme von 0,16 Personen/Haushalt bis zum Jahr 2030 wird für die Haushaltsentwicklung auf Landkreisebene vom NIW angenommen und auf die Gemeinde übertragen. Die angenommene Haushaltgröße für 2030 beträgt **2,35** Personen/Haushalt.



## Baulandbedarf - Annahmen

	Zuwachs der Haushalte 2030	Nettobaulandbedarf	Bruttobaulandbedarf incl. Realisierungswahrscheinlichkeit	Anteil Hauptort Edeweicht ca. <b>40%</b> der Bevölkerung
Variante 1	679	48 ha	57,6 ha	23 ha
Variante 2	774	54,2 ha	65,6 ha	26,2 ha
Variante 3	1.259	89,0 ha	106,8 ha	42,7 ha
Variante 4	460	32,5 ha	39,0 ha	15,6 ha

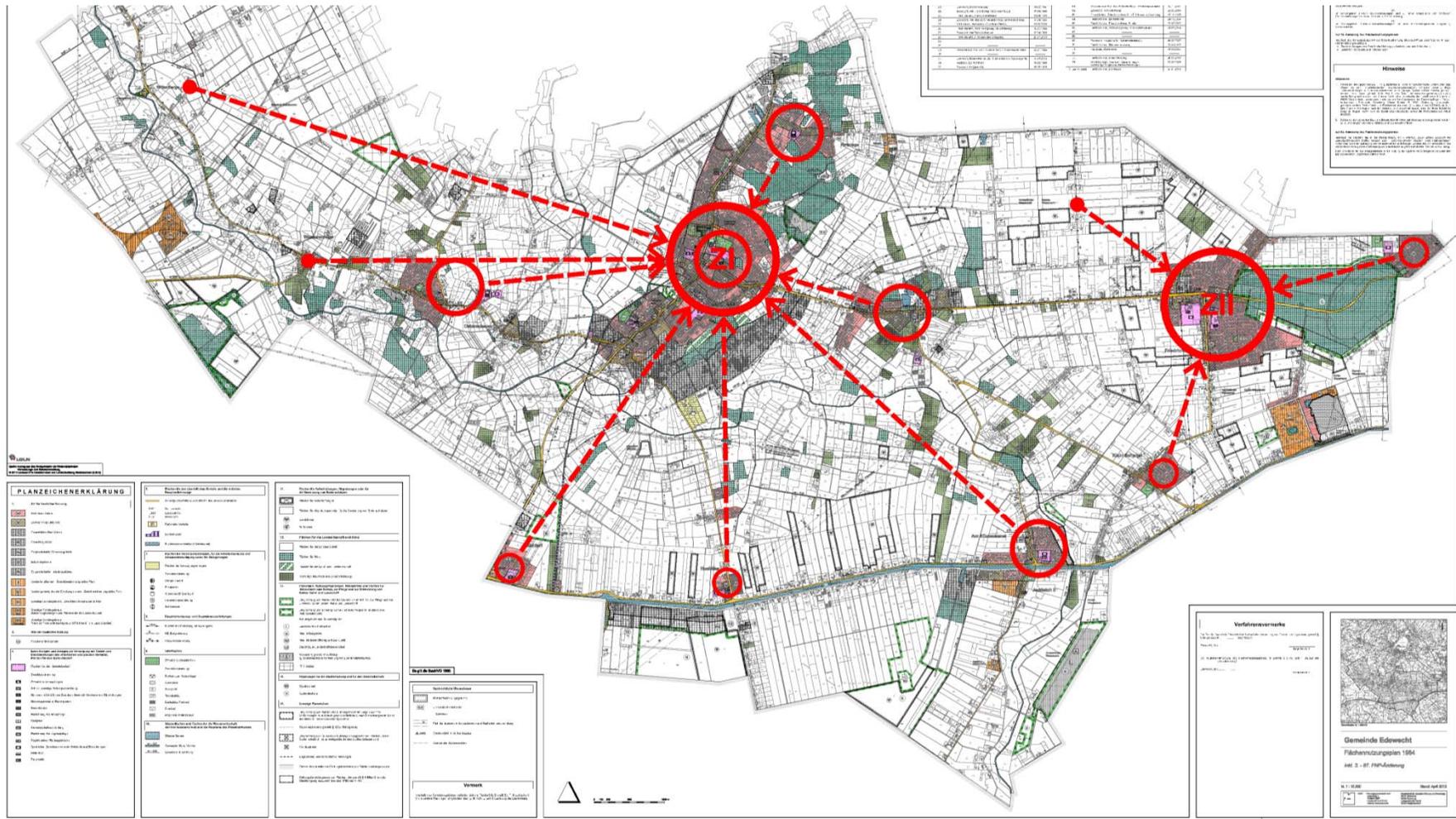
# Baulandbedarf - Flächenpotenziale

Ermittlung der Flächenpotenziale im Siedlungszusammenhang:

- **Nachverdichtung:**  
Identifizieren von großzügigen Grundstückszuschnitten, die teilbar und erschließbar sind (Festsetzungen im Bebauungsplan prüfen)
- **Umwidmung:**  
Identifizieren von brachgefallenen / mindergenutzten Grundstücken
- **Mobilisierung von Reserveflächen**  
Noch nicht genutzte Bauflächen im Flächennutzungsplan
- **Arrondierungsflächen**

# Zentren-Entwicklung

- Stärkung der Hauptsiedlungsbereiche Edeweicht und Friedrichsfehn durch entsprechende Ausweisung von Siedlungsflächen.
- Siedlungsentwicklung in den Ortschaften entsprechend eines festzulegenden Bedarfes (Funktion/Zielsetzung) und Berücksichtigung vorhandener Potenziale.



**Bauflächenbedarf bis 2030: 57 – 66 ha**

**70% des Bedarfes in den Zentren:**

**45% in Edewecht → 26 - 30 ha**

**25% in Friedrichsfehn → 14 – 17 ha**

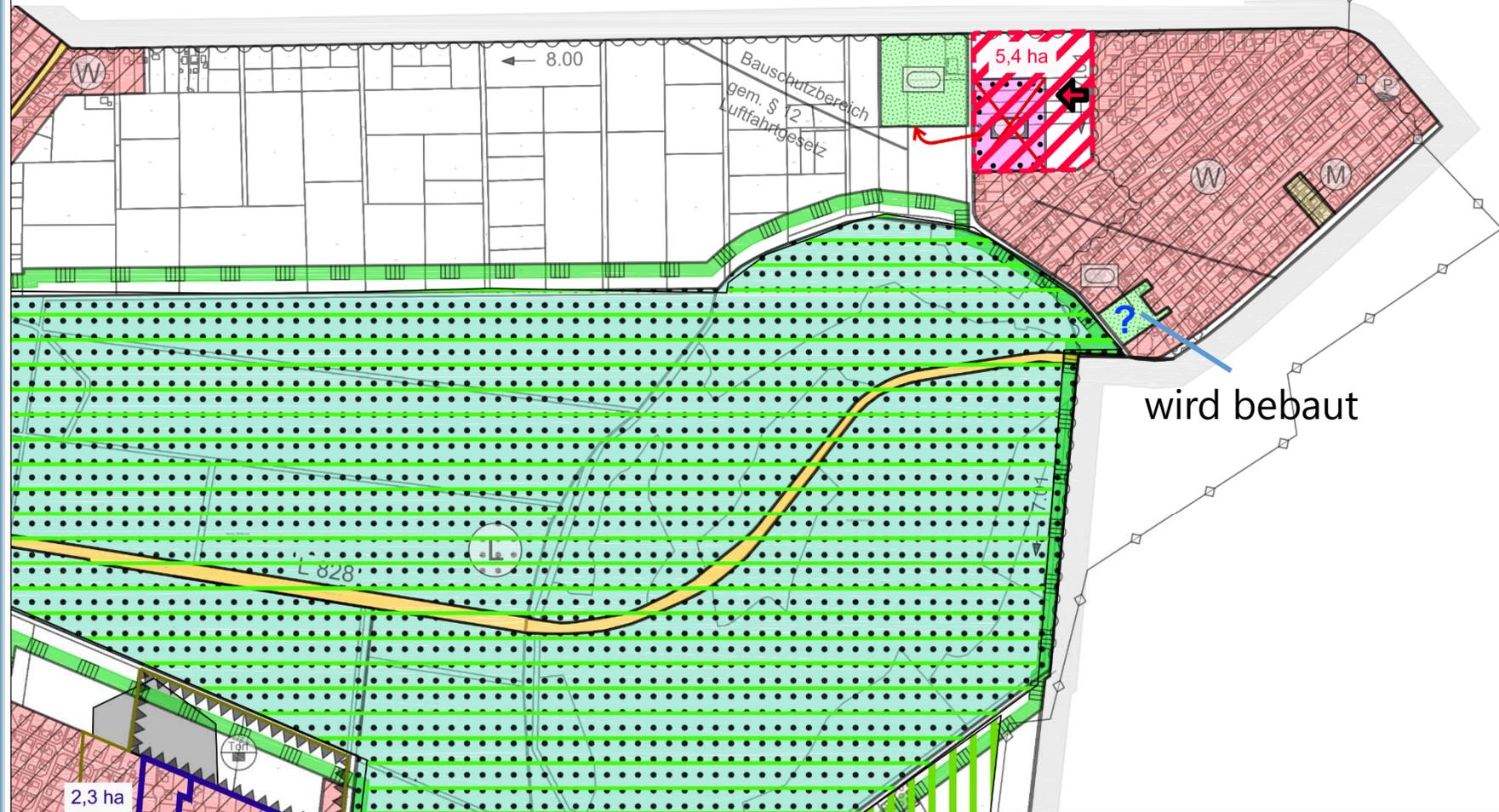
**30% des Bedarfes verteilt auf die anderen Ortsteile → 17 – 20 ha**

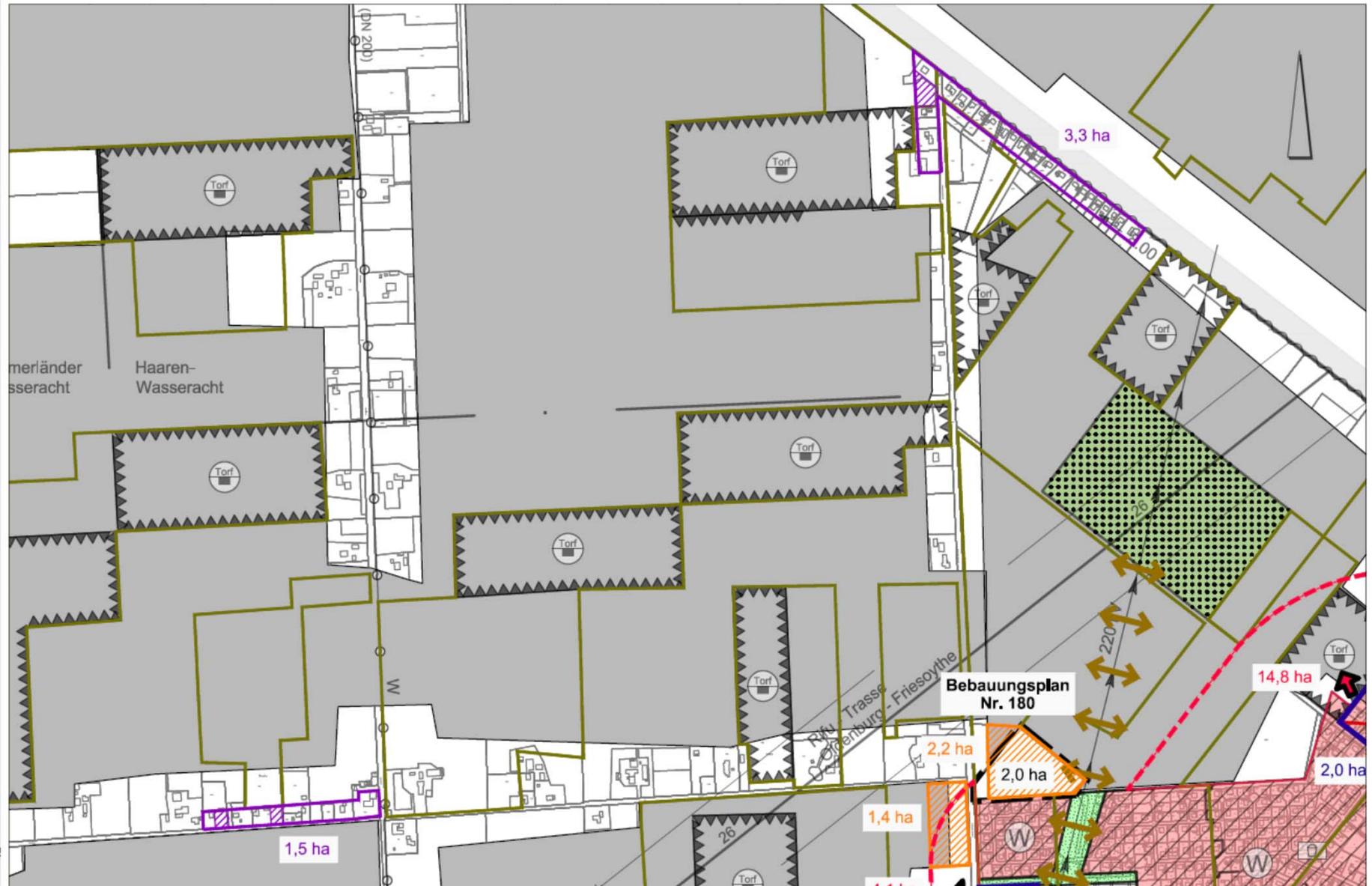
# Ortsteilprofile - Legende

	Noch nicht in Nutzung genommene Reservefläche (FNP)		Verdichtungsmöglichkeiten
	Nutzung der Fläche fraglich		Potenziale innerhalb von Baugebieten
	Mögliche Siedlungserweiterung (langfristig)		Siedlungsbegrenzung
	Neudarstellung		Herausnahme
	Kindergarten		Schule
	Versorgung		Versorgung eingeschränkt
<i>RROP- Vorranggebiete:</i>			
	Natur- und Landschaft		Erholung
	Torfabbau		Zielabweichungsfläche
	Genehmigter Torfabbau		Abbaugelände FNP
<i>Abstände/Immissionen:</i>			
	kV-Leitung		Kläranlage
	Straßenverkehr		Gewerbe
	Satzungsgebiete		Landwirtschaft
	Baumschulflächen		Baupotenziale in Satzungen

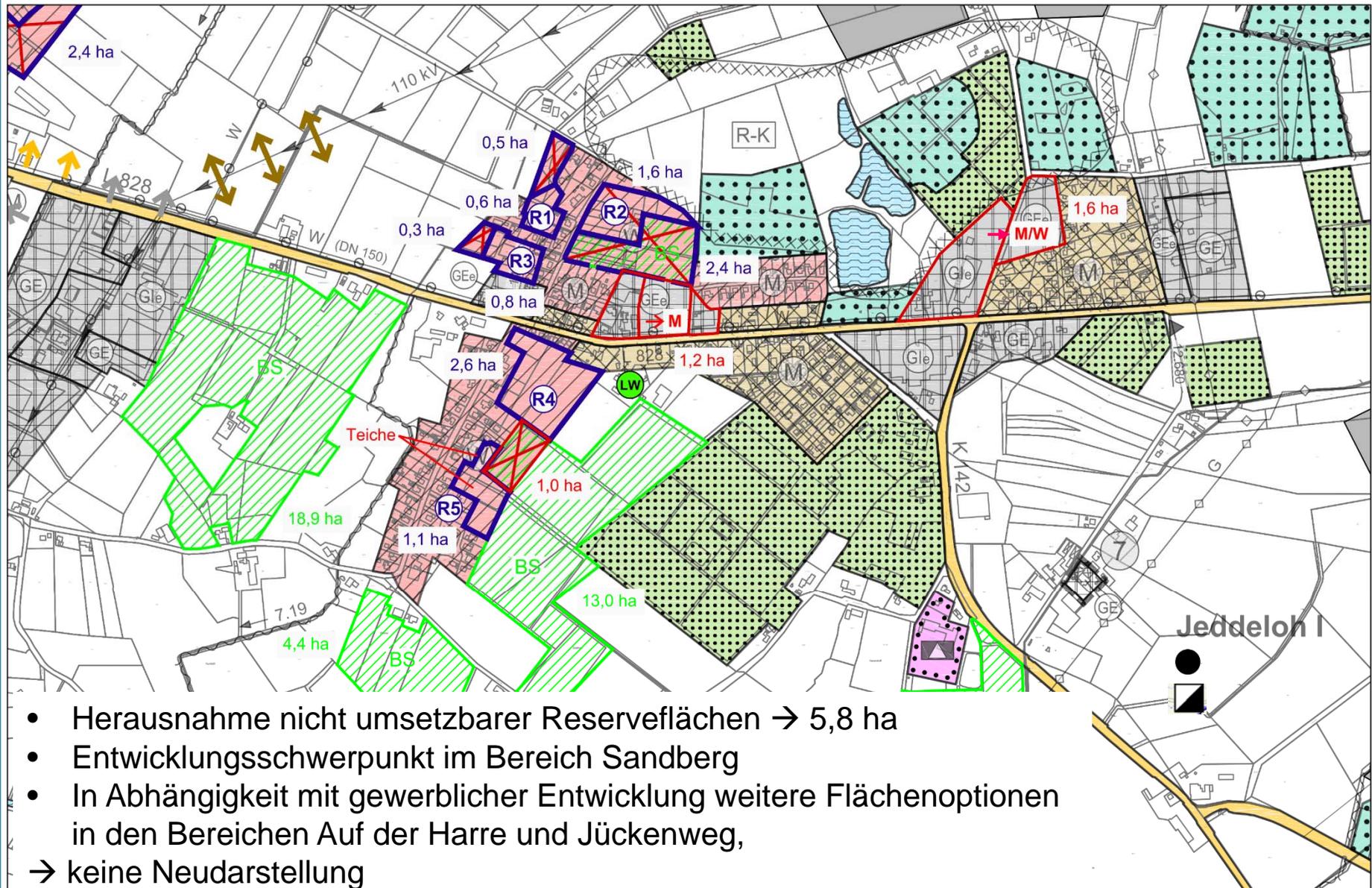
# Wildenloh

- Einzige Entwicklungsmöglichkeit im Nordwesten mit Restriktionen hinsichtlich Entwässerung und landwirtschaftliche Emissionen
- Neudarstellung einer Wohnbaufläche → 5,4 ha





# Jeddeloh I

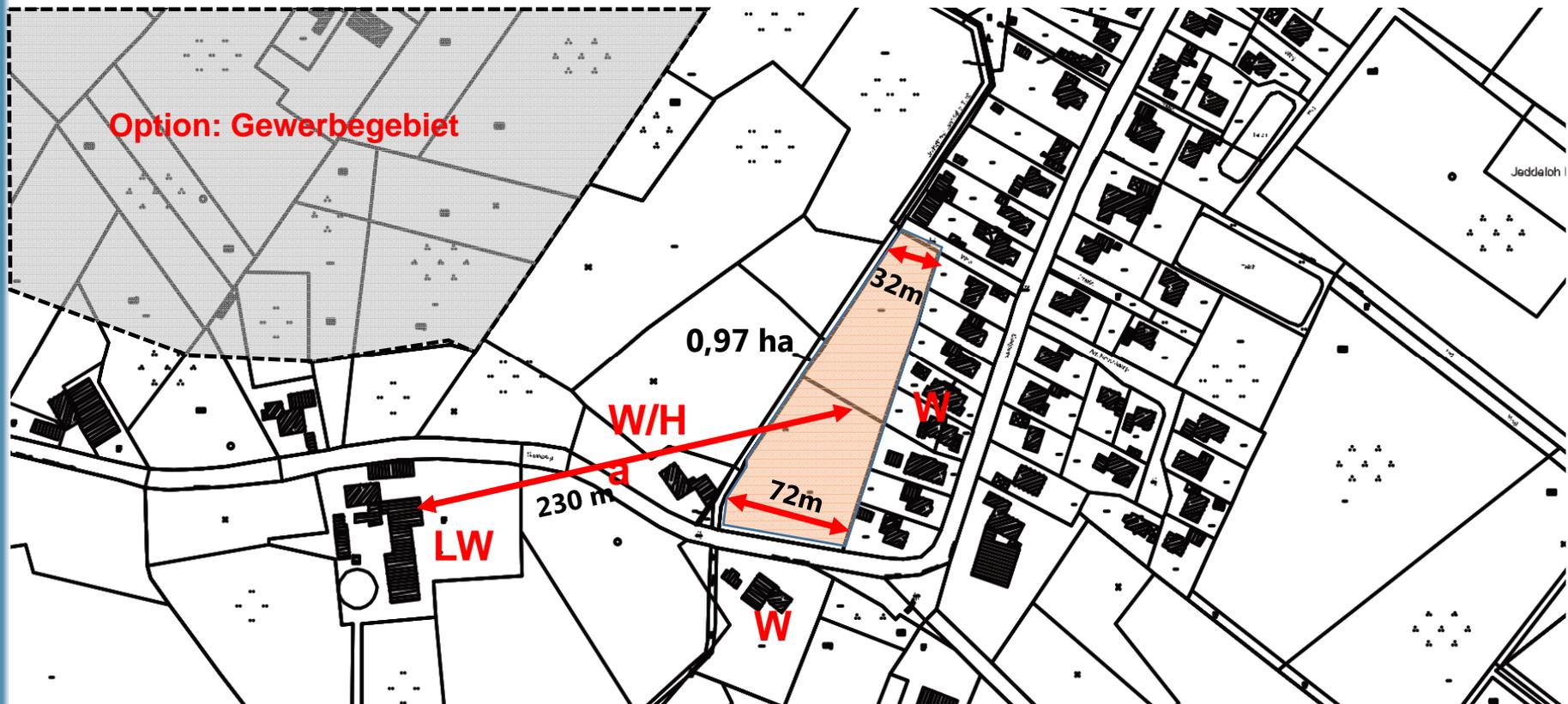


- Herausnahme nicht umsetzbarer Reserveflächen → 5,8 ha
- Entwicklungsschwerpunkt im Bereich Sandberg
- In Abhängigkeit mit gewerblicher Entwicklung weitere Flächenoptionen in den Bereichen Auf der Harre und Jückenweg, → keine Neudarstellung

# Jeddeloh I - Überprüfung



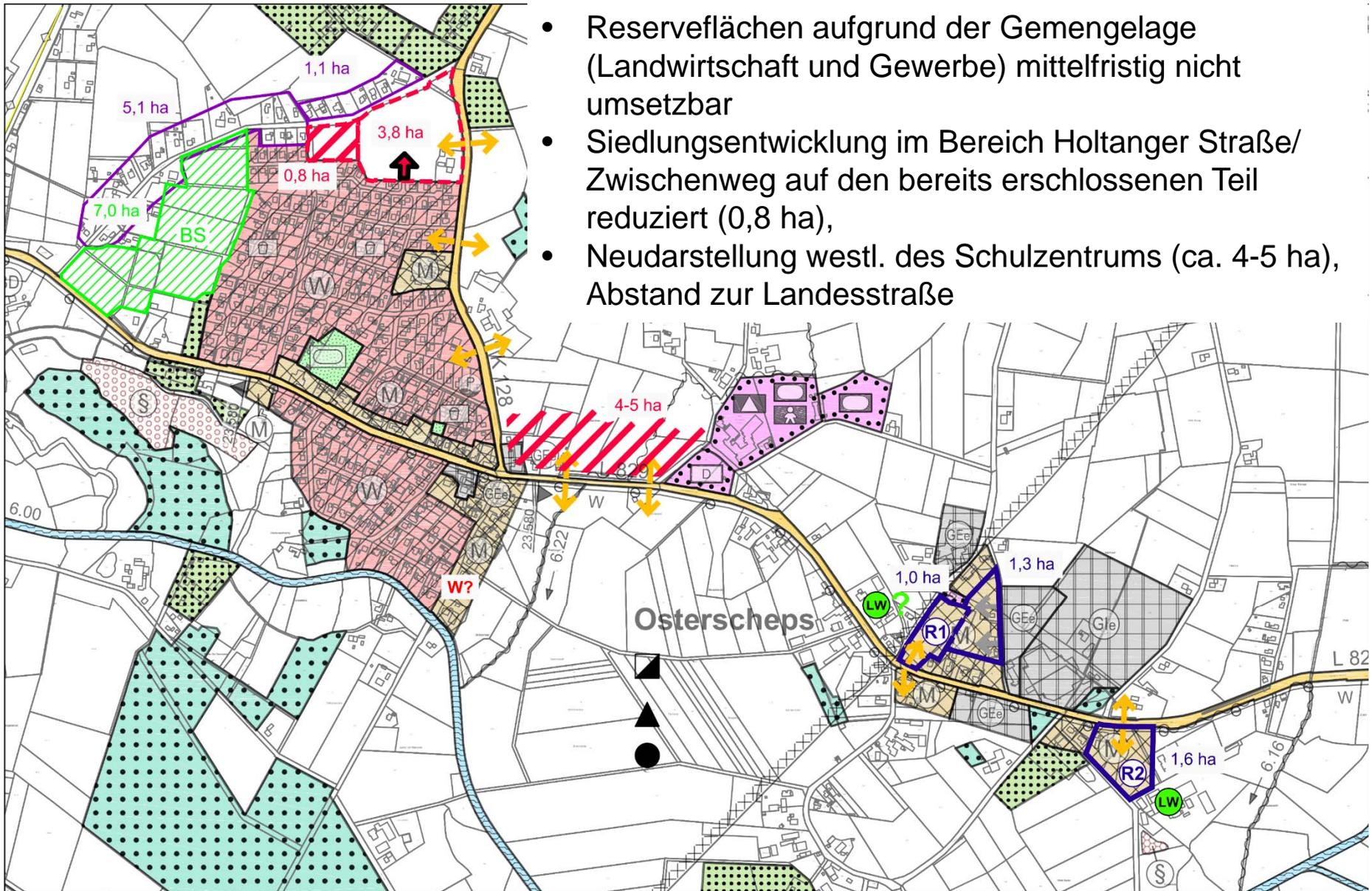
# Jeddeloh I - Überprüfung



- Im Ortsteil Jeddeloh I sind noch ausreichend Flächenreserven vorhanden,
- Weitere Entwicklungen im Bereich Gewerbe und Landwirtschaft abwarten,
- Falls Flächenengpässe in Jeddeloh I entstehen, kann die Darstellung der Fläche in Erwägung gezogen werden

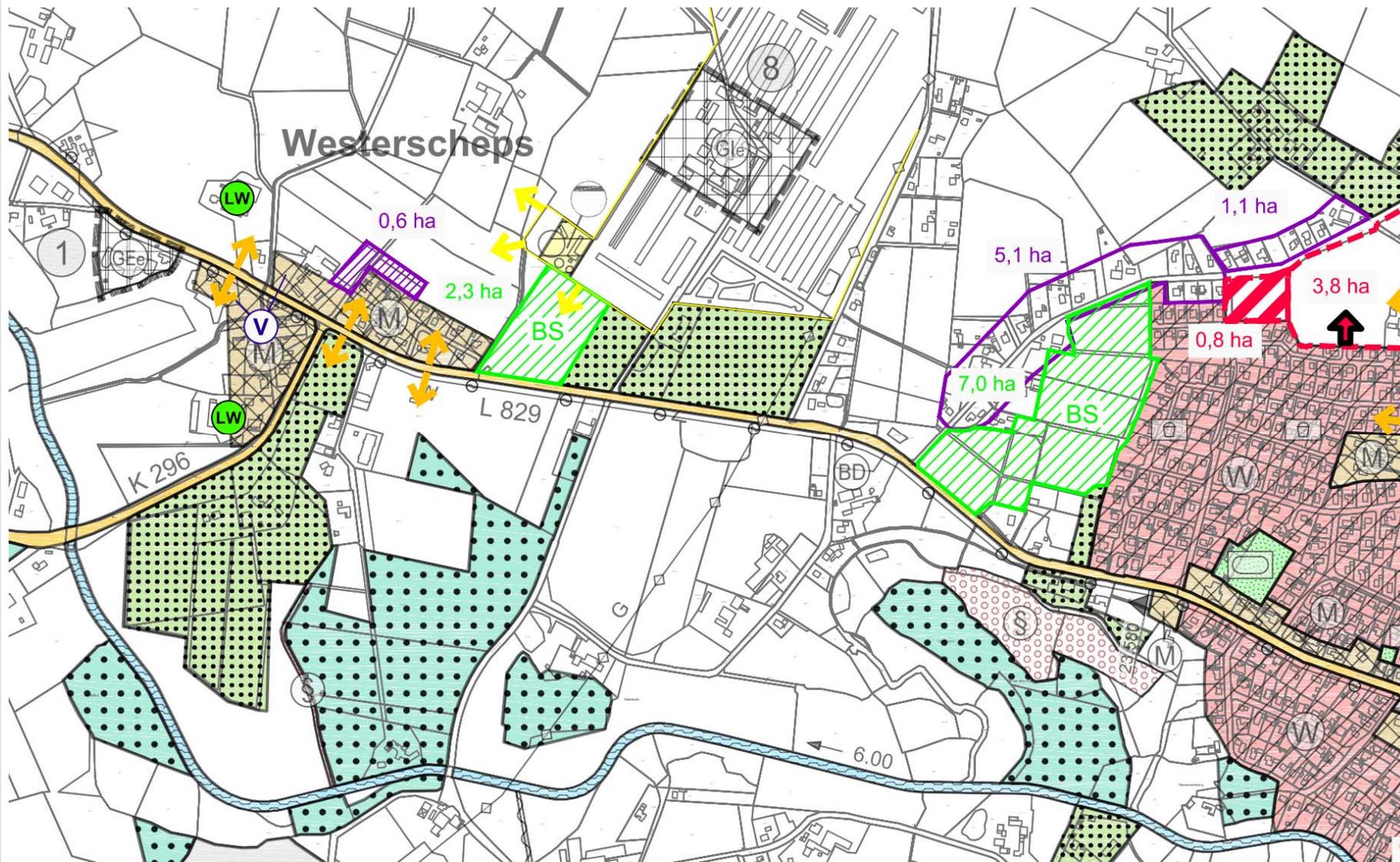
# Osterscheps

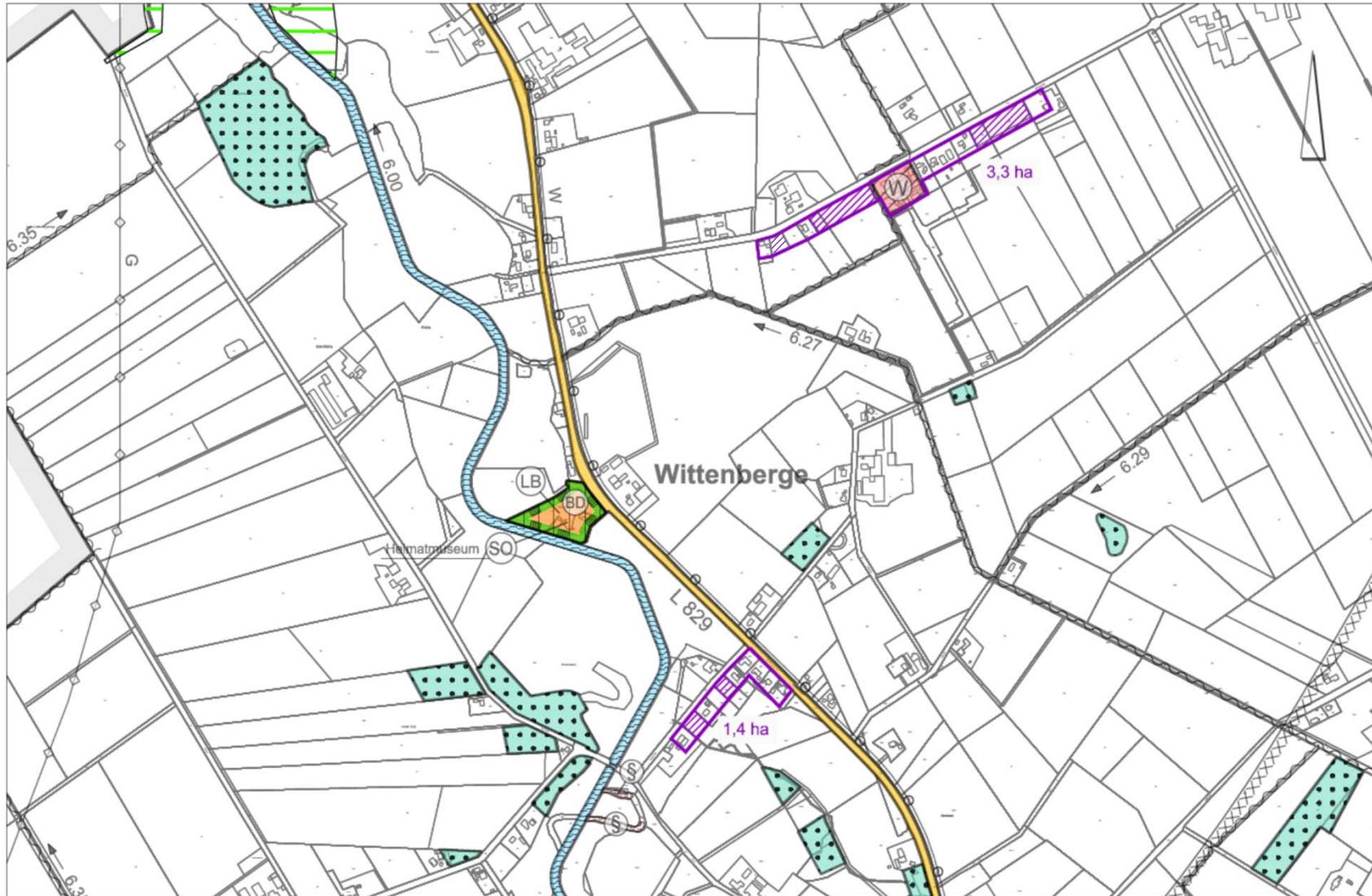
- Reserveflächen aufgrund der Gemengelage (Landwirtschaft und Gewerbe) mittelfristig nicht umsetzbar
- Siedlungsentwicklung im Bereich Holtanger Straße/ Zwischenweg auf den bereits erschlossenen Teil reduziert (0,8 ha),
- Neudarstellung westl. des Schulzentrums (ca. 4-5 ha), Abstand zur Landesstraße



Einzeilige Siedlungsabrandung im Bereich Winkelweg, bereits erschlossen, Abstand zur Kläranlage und zum Mastbetrieb prüfen  
 → Entwicklung / Umsetzung über Satzung

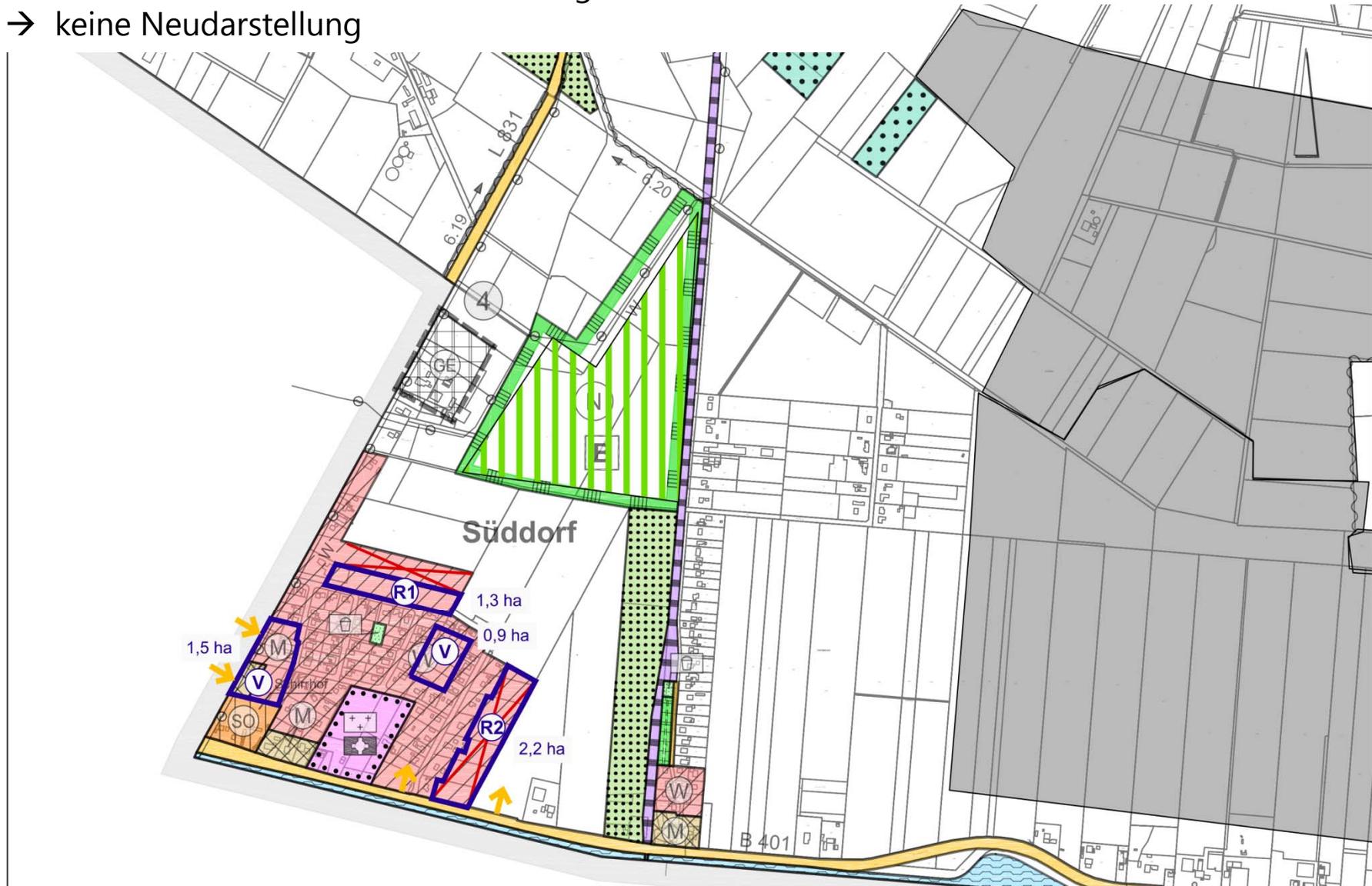
# Westerscheps





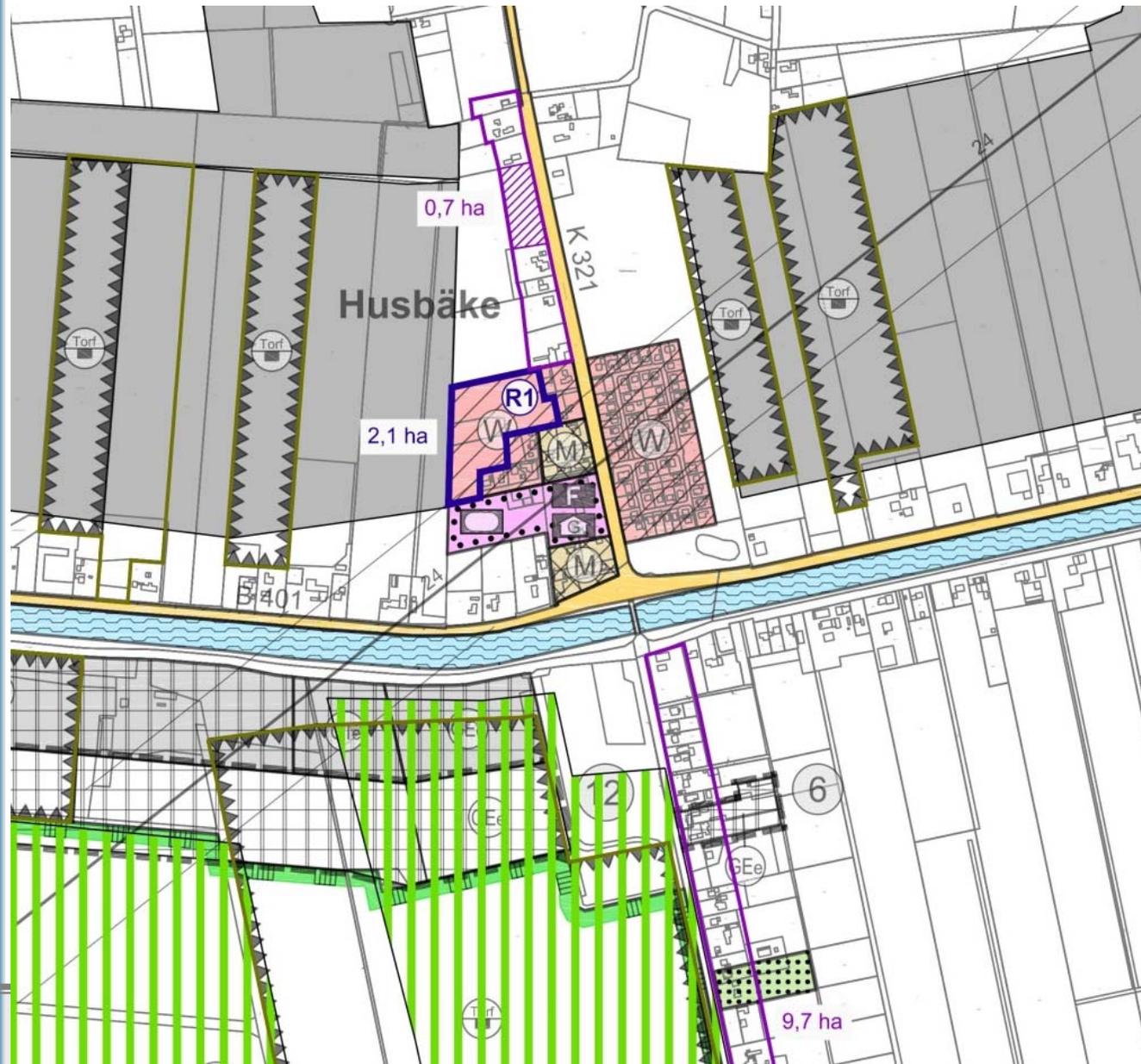
# Süddorf

- Reserveflächen aufgrund der Lage an der B 401 und Bebauungsplan nicht umsetzbar (Herausnahme)
  - Siedlungsentwicklung im Bereich Starenweg nur einzeilig
  - Weitere Potenziale durch Verdichtung
- keine Neudarstellung



# Husbäke

- Reservefläche mittelfristig nicht umsetzbar
- Neuer Satzungsbereich westlich des Bachmannsweges (K 321)  
→ keine Neudarstellung

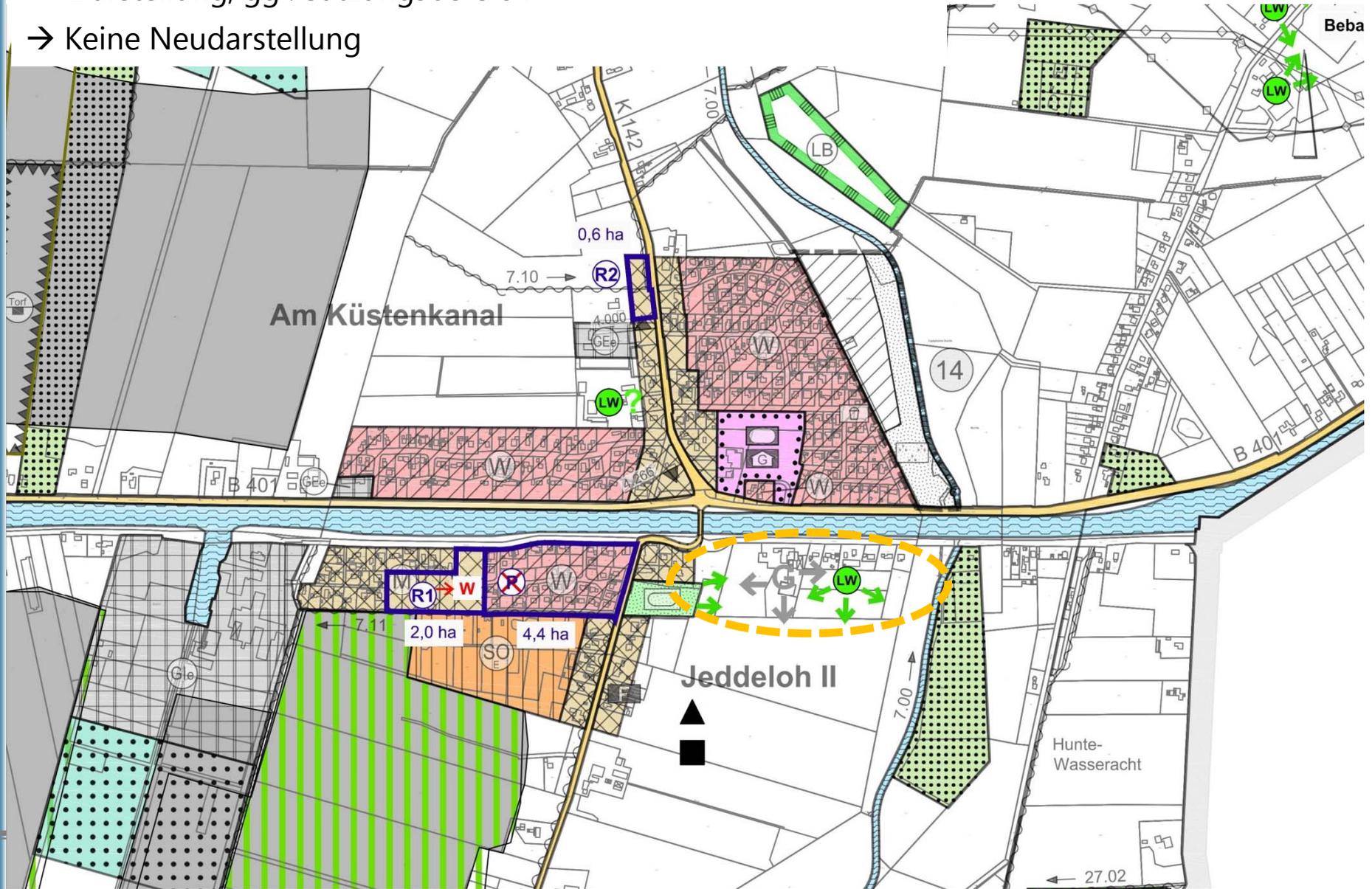


uliches Entwicklungskonzept

- Reservefläche R1 in W umwidmen
- Siedlungsentwicklung am Düker durch vorhandenes Gewerbe und Landwirtschaft mittelfristig nicht umsetzbar, keine Darstellung, ggf. Satzungsbereich

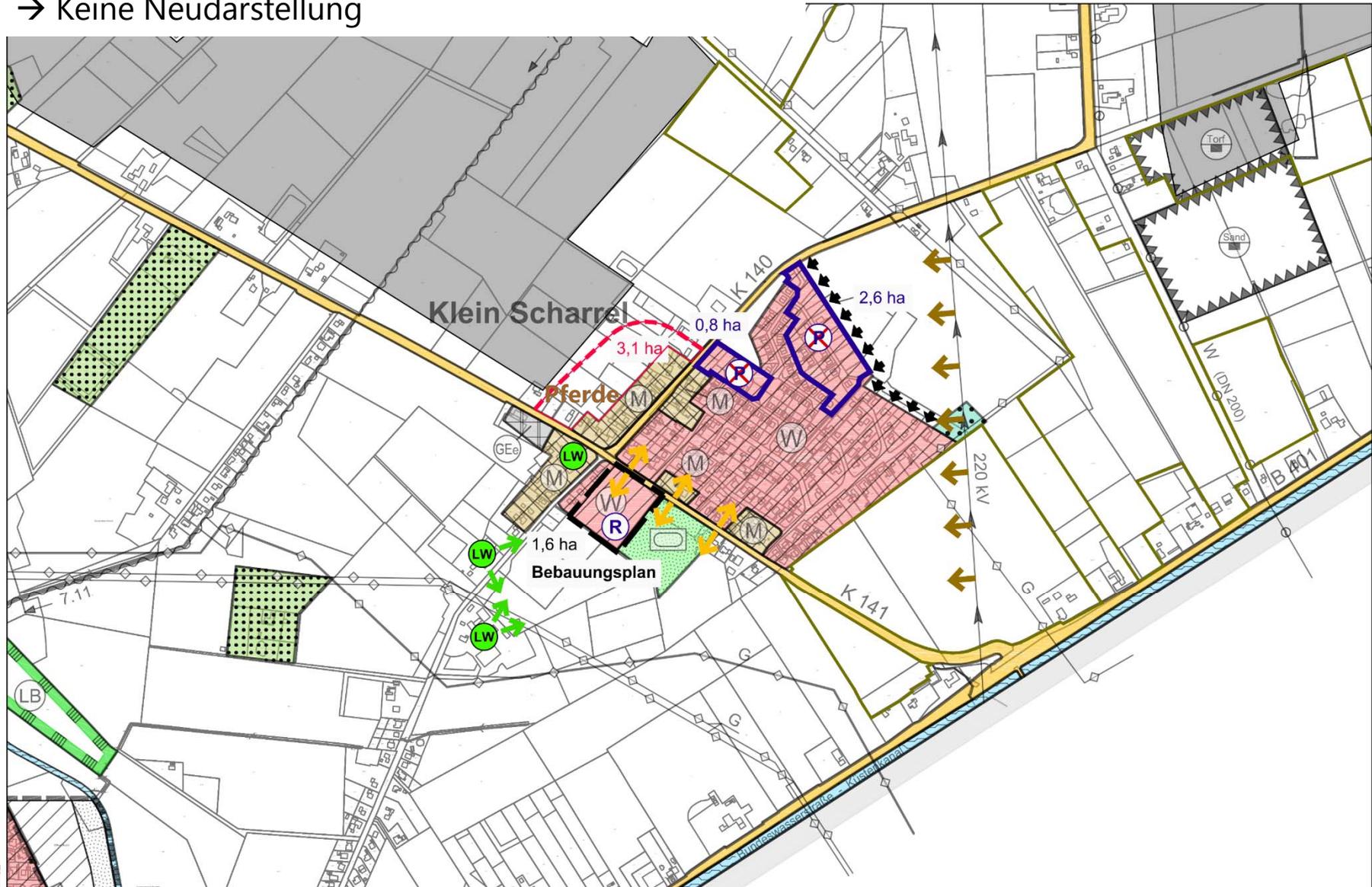
→ Keine Neudarstellung

# Jeddeloh II



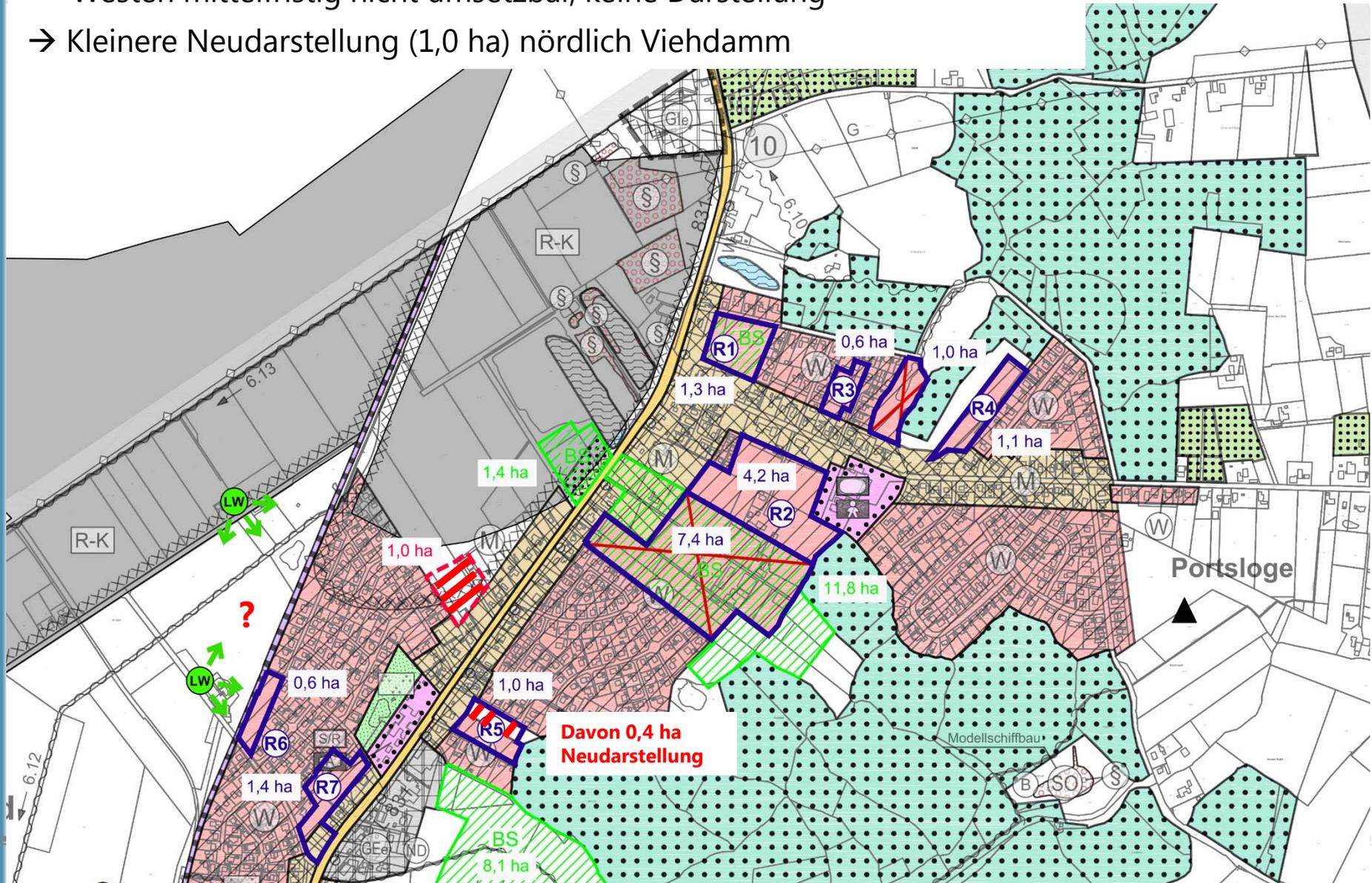
# Klein Scharrel

- Reservefläche R (Bebauungsplan)
  - Langfristige Entwicklungsoption im Nordwesten (LW-Betrieb: Pferde)
- Keine Neudarstellung

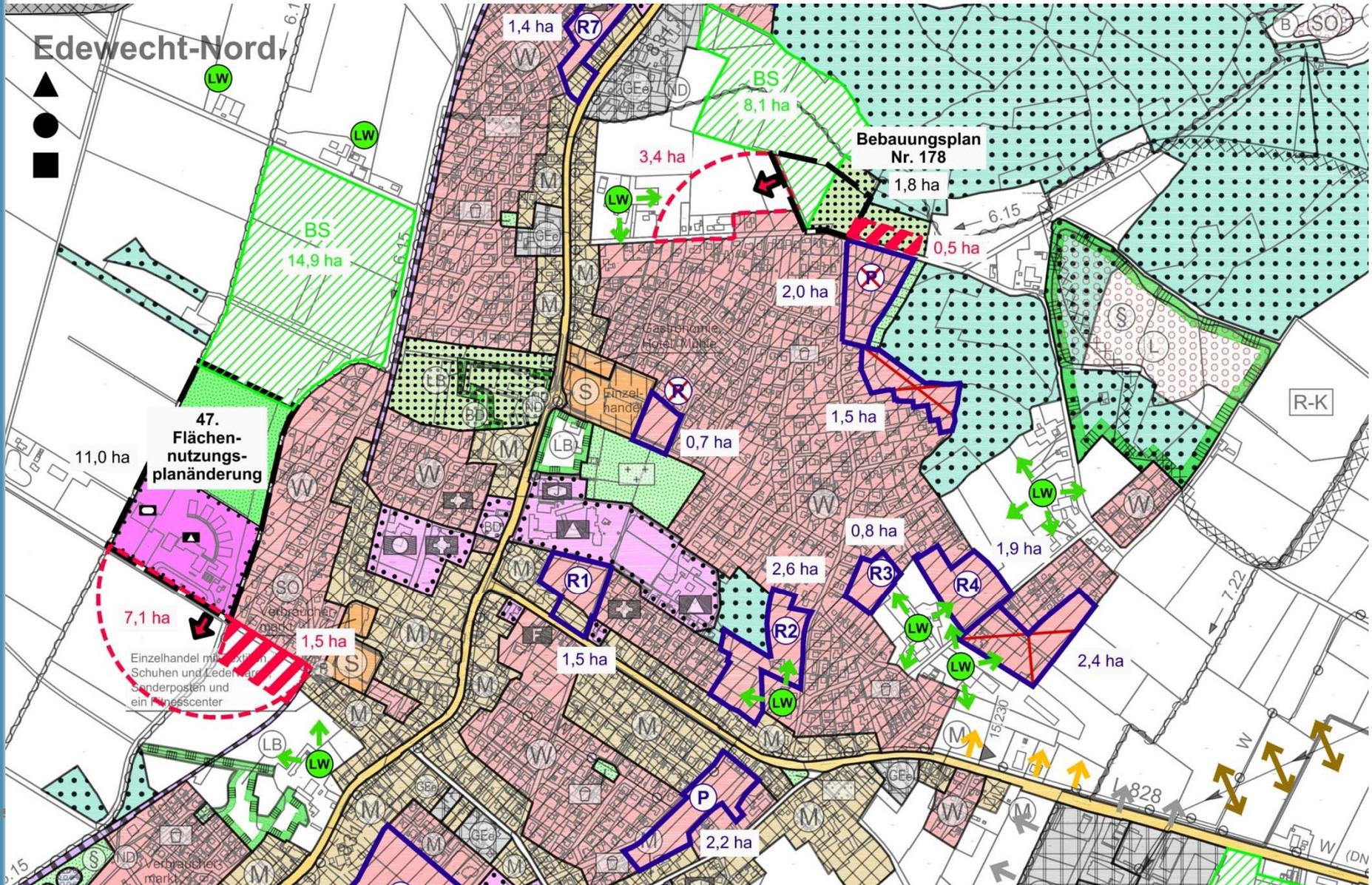


# Portsloge

- Reservefläche R2 (Süd) herausnehmen
  - Umsetzen und ergänzen der übrigen Reserveflächen
  - Aufgrund der landwirtschaftlichen Emissionslage Erweiterung im Westen mittelfristig nicht umsetzbar, keine Darstellung
- Kleinere Neudarstellung (1,0 ha) nördlich Viehdamm

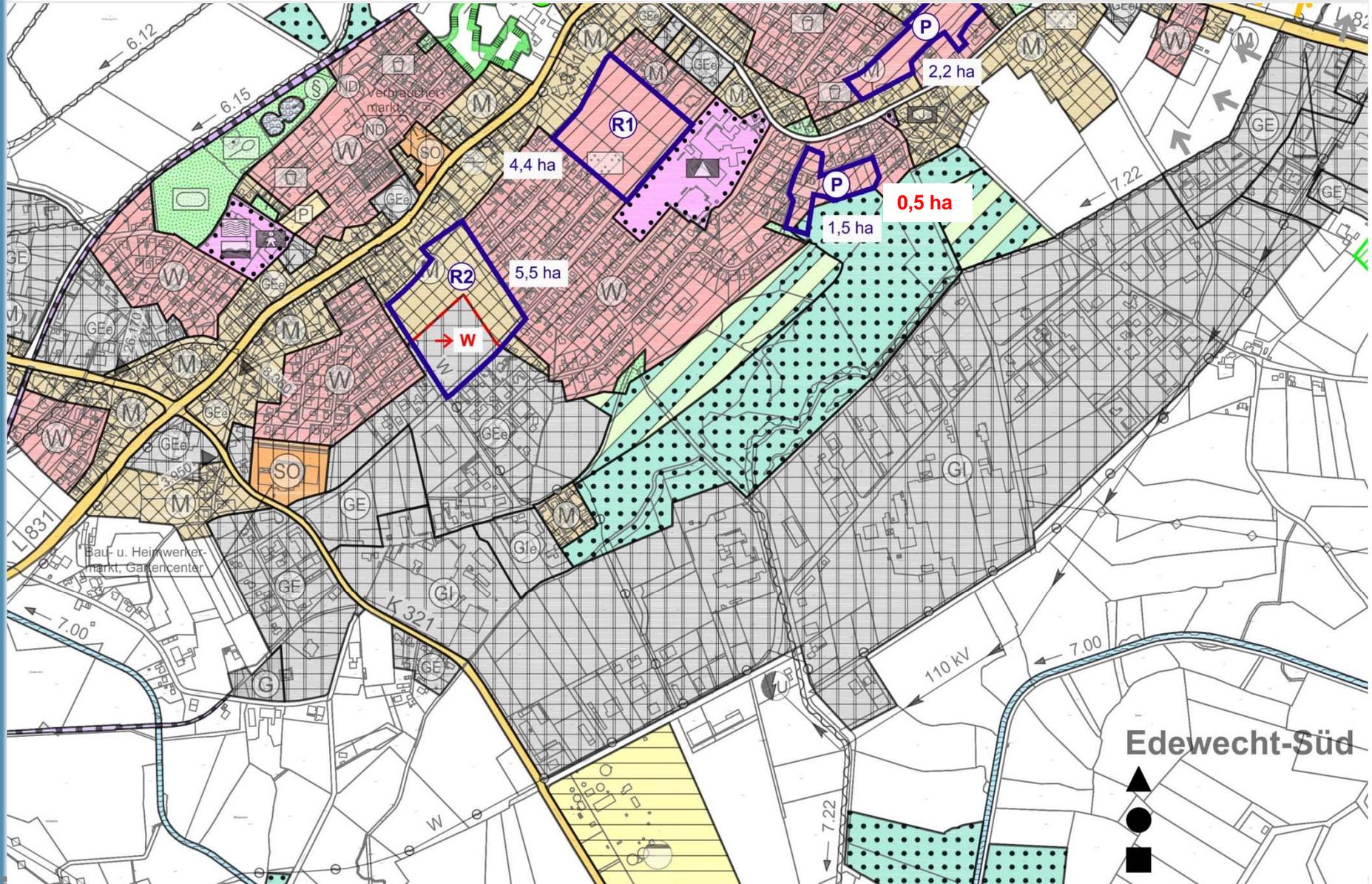


- Reservefläche R4 (Süd) herausnehmen, Umsetzen der übrigen Reserveflächen
- Aufgrund der landwirtschaftlichen Emissionslage großflächige Erweiterungen zur Zeit nicht umsetzbar → Kleinere Neudarstellungen (0,5 ha) nördlich Lajestraße und südlich Göhlenweg (1,5 ha)

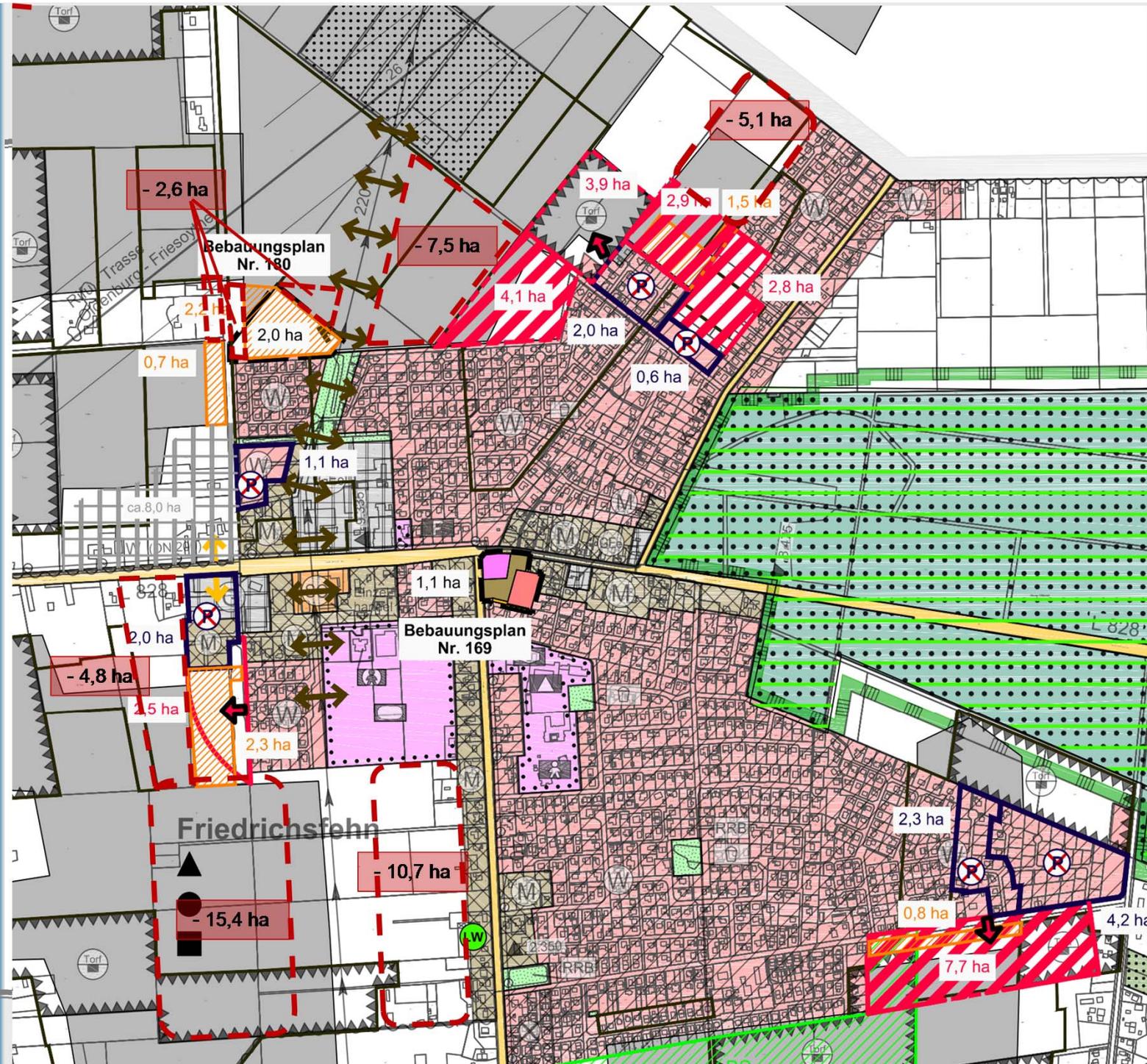


- Umsetzen und Umwidmen (M/G → W) von Reserveflächen  
→ Keine Neudarstellungen

# Edeweicht Süd







# Zusammenfassung (Stand 8.12.2014)

Ortsteil	EW-Anteil	FNP-Reserve	Herausnahmen	Neudarstellungen	Weitere Flächenoptionen/ Bemerkungen
Wildenloh	3,7 %	-	-	5,4 ha	
Jeddeloh I	4,6 %	5,1 ha	5,8 ha	-	Ggf. Siedlungsflächen durch Umwidmung von G → M/W (2,8 ha)
Osterscheps	7,8 %	3,9 ha (M)	-	Ca. 5,3 ha	langfristige Option Holtanger Str. (3,8 ha)
Westerscheps	2,5%	-	-	0,6 ha	0,6 ha über Satzung, zusätzlich geringe Nachverdichtungsoptionen
Süddorf	2,5 %	1,3 ha	3,8 ha	-	Nachverdichtung 2,4 ha
Husbäke	5,0 %	2,1 ha	-	0,7 ha	Satzung westl. der K321 Potenzial von ca. 0,7 ha (Verkehrslärm)
Jeddeloh II	6,2 %	2,6 ha (M)	-	-	Umwidmung (2,0 ha), ggf. Satzung im Bereich Düker
Klein Scharrel	5,1 %	1,6 ha	-	-	langfristige Option im Nordwesten (~3 ha)
<b>Gesamt</b> (inkl. Wittenberge + Kleefeld)	<b>40,5 %</b>	<b>16,6 ha</b>	<b>- 9,6 ha</b>	<b>Ca. 12,0 ha</b>	<b>Bedarf: 17 – 20 ha</b>
Portsloge	9 %	7,8 ha	8,4 ha	1,4 ha	
Edeweicht N	20,5 %	11,0 ha	3,9 ha	2,0 ha	langfristige Option 10,5 ha (Restriktion Landwirtschaft)
Edeweicht S	9,5 %	10,4 ha (G/M)			Umwidmung (5,5 ha)
<b>Gesamt</b>	<b>39 %</b>	<b>30,3 ha</b>	<b>- 12,3 ha</b>	<b>3,4 ha</b>	<b>Bedarf: 26 – 30 ha</b>
Friedrichsfehn	20,5 %	<b>2,0 ha</b>		<b>17,5 ha</b>	<b>Bedarf: 14 - 17 ha</b> langfristige Flächenoptionen 3,9 ha + 2,5 ha

## Rahmenbedingungen:

- Vorranggebiet für industrielle Anlagen:  
Gewerbe- und Industriegebiet im Bereich Industriestraße
- Hoher Anteil des produzierenden Gewerbes
- Mehr Aus- als Einpendler
- Hoher Anteil der Beschäftigten arbeiten und wohnen in Edeweicht
- Die Gemeinde Edeweicht verfügt über Gewerbestandorte mit unterschiedlichen Lagequalitäten

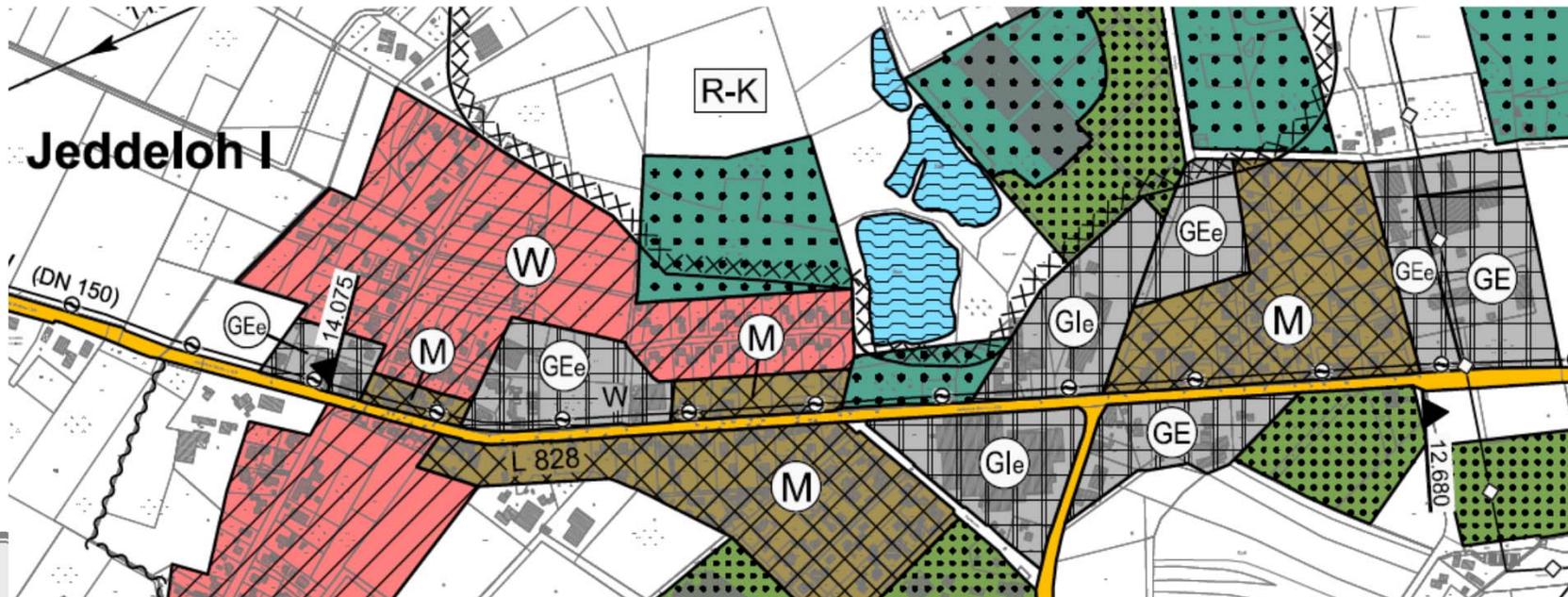
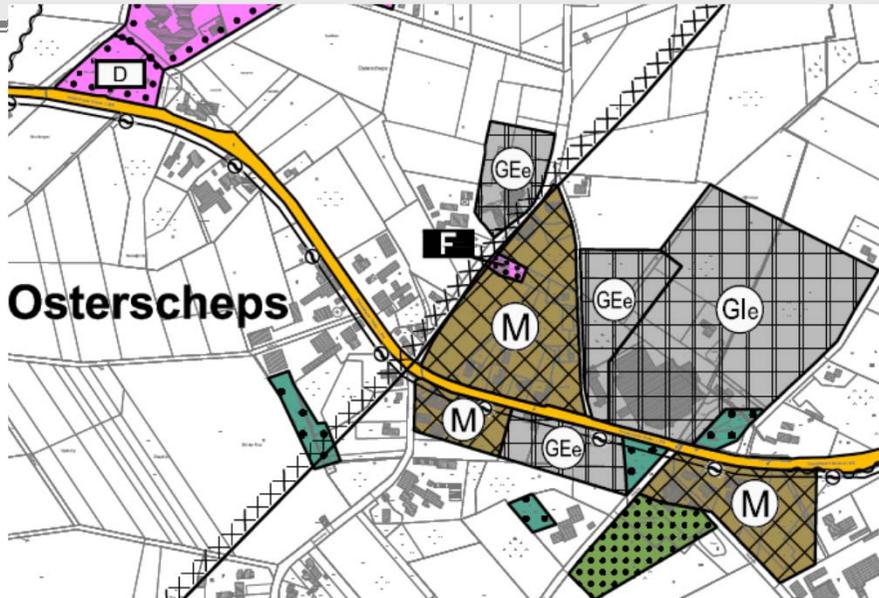
Um die zukünftige gewerbliche Entwicklung in der Gemeinde zu sichern sind weitere Vorbehaltsflächen am bisherigen gewerblichen Schwerpunkt der Gemeinde vorzusehen.

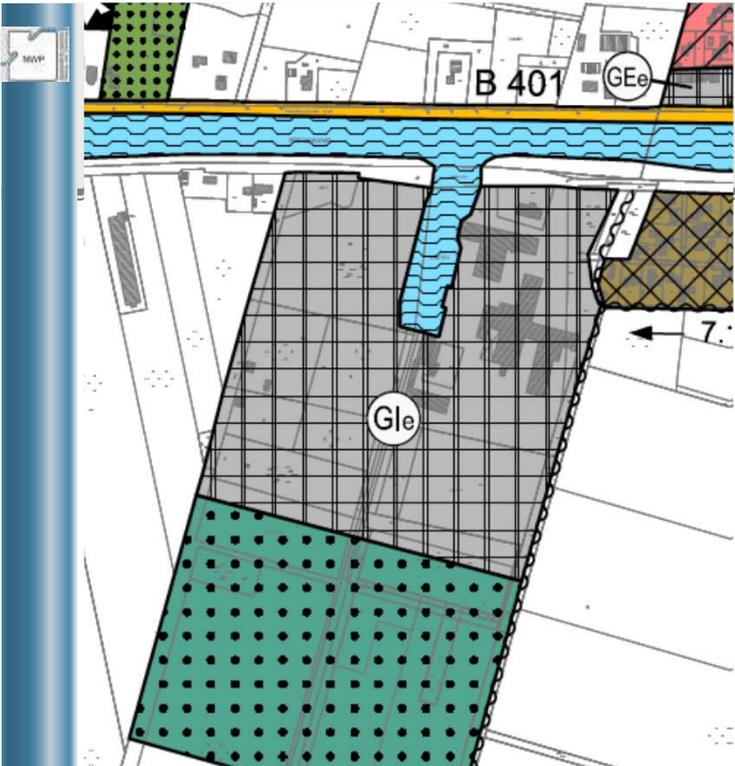
Geschätzter Bedarf: **1-2 ha pro Jahr**

## Leitzielformulierung für gewerbliche Entwicklung:

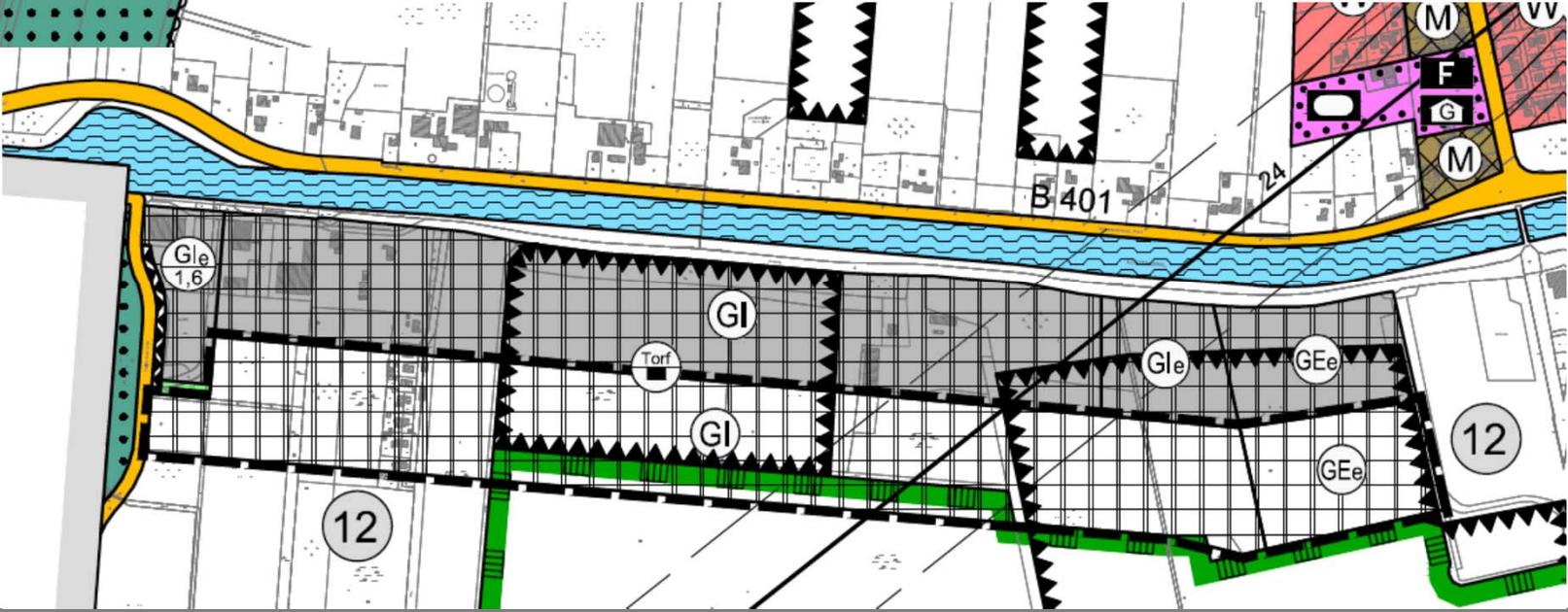
- Die Hauptentwicklung soll überwiegend durch Erweiterung des vorhandenen Industrie/-Gewerbegebietes in Edeweicht stattfinden.
- Zur Sicherung der gewerblichen Entwicklung betreibt die Gemeinde eine Bodenvorratspolitik (Vorsorgeplanung) für Neuansiedlungen und zur Bestandspflege (Standortsicherung).
- Die Flächenvorhaltungen erfolgen großrahmig, um die langfristige gewerbliche Entwicklung zu dokumentieren und widerstrebende Bodenansprüche zu verhindern.
- Die Umsetzung soll maßvoll und bedarfsorientiert erfolgen.
- Die zukünftigen gewerblichen Bauflächen sollen unterschiedliche Lagen und Qualitäten beinhalten und ein vielseitiges und flexibles Angebotsspektrum darstellen (Vermarktungschancen). Dabei sollen die unterschiedlichen Bedürfnisse von Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen mit adäquaten Ausweisungen berücksichtigt werden.

# Gewerbliche Bauflächen - Bestand



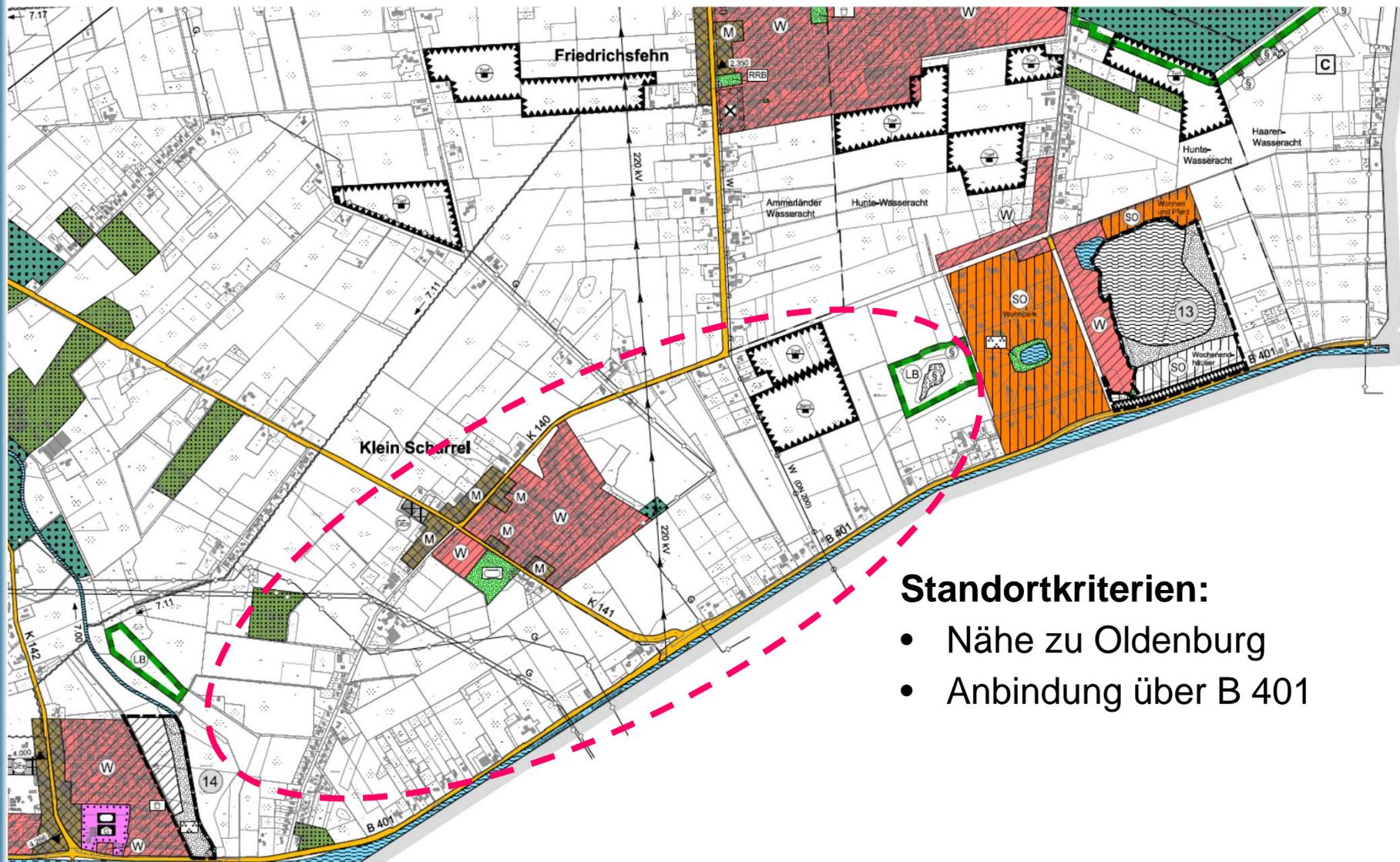


# Gewerbliche Bauflächen - Bestand





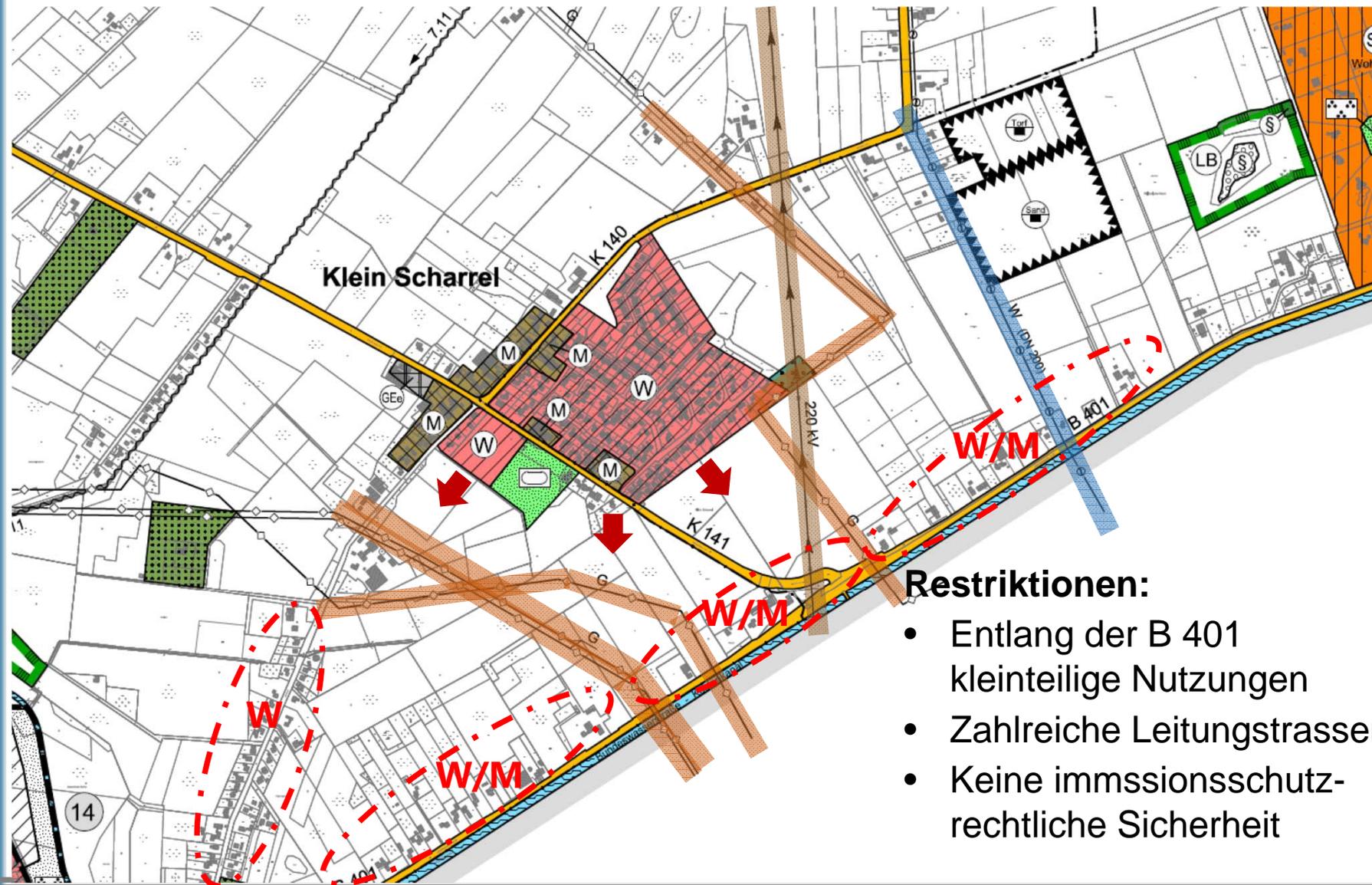
# Gewerbliche Bauflächen - Suchraum



## Standortkriterien:

- Nähe zu Oldenburg
- Anbindung über B 401

# Gewerbliche Bauflächen - Suchraum



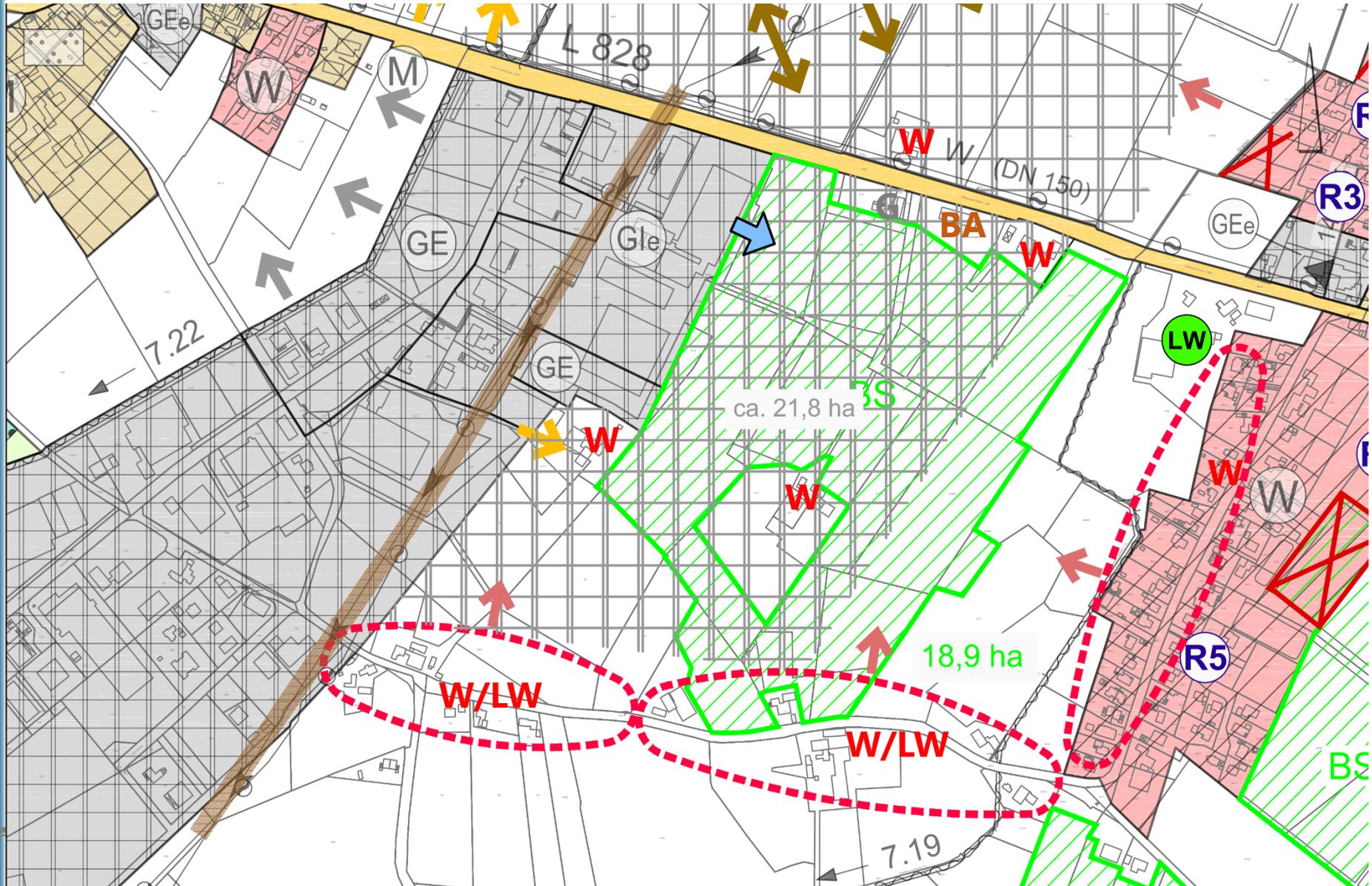
## Restriktionen:

- Entlang der B 401 kleinteilige Nutzungen
- Zahlreiche Leitungstrassen
- Keine immssionsschutzrechtliche Sicherheit

- Langfristige Erweiterungsoption nördlich der Landesstraße (ca. 33,5 ha)
- Berücksichtigung der angrenzenden Nutzungen (Wohnen und Landwirtschaft) und vorhandener Leitungstrassen,
- Anbindung über neuen Kreuzungsbereich mit Industriestraße und/oder neuen Erschließungspunkt im Westen mit südlicher Erweiterungsfläche

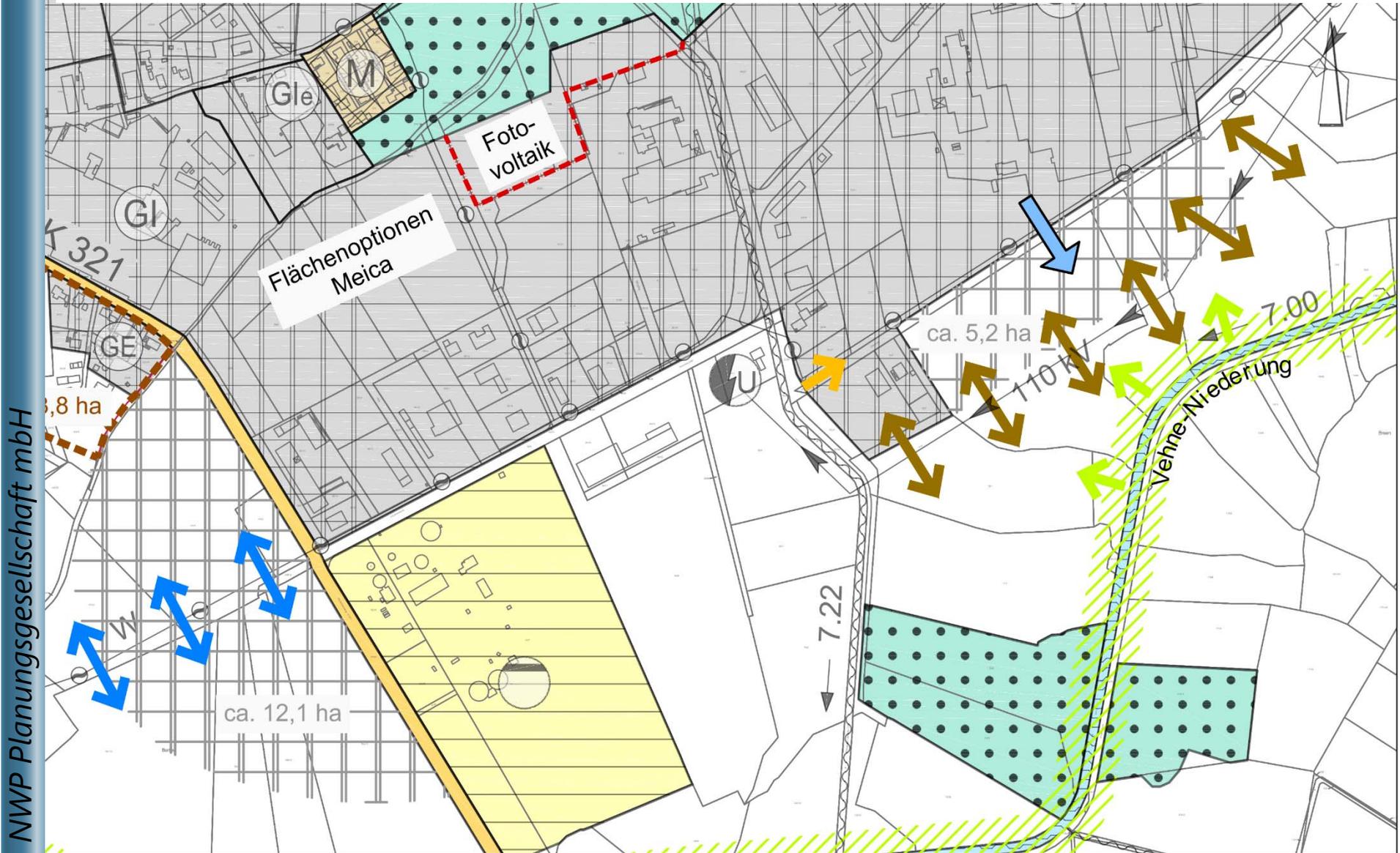


- Kurz- bis mittelfristige Erweiterungsfläche im östlichen Anschluss des Industriegebietes (ca. 22 ha), Flächenverfügbarkeit überwiegend gegeben.
- Berücksichtigung der angrenzenden Nutzungen (Wohnen und Landwirtschaft),
- Anbindung über neuen Kreuzungsbereich → Erschließungskonzept

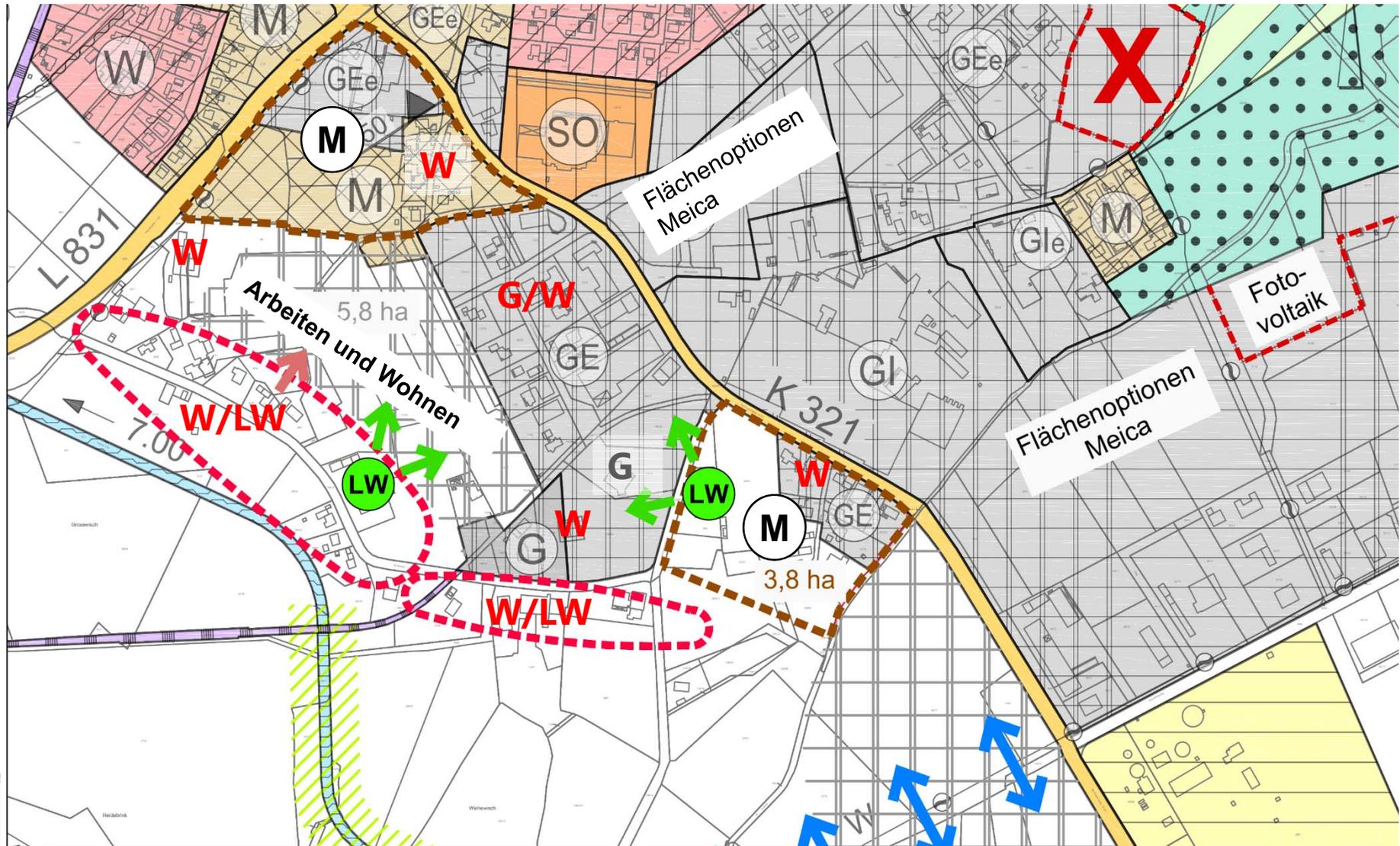




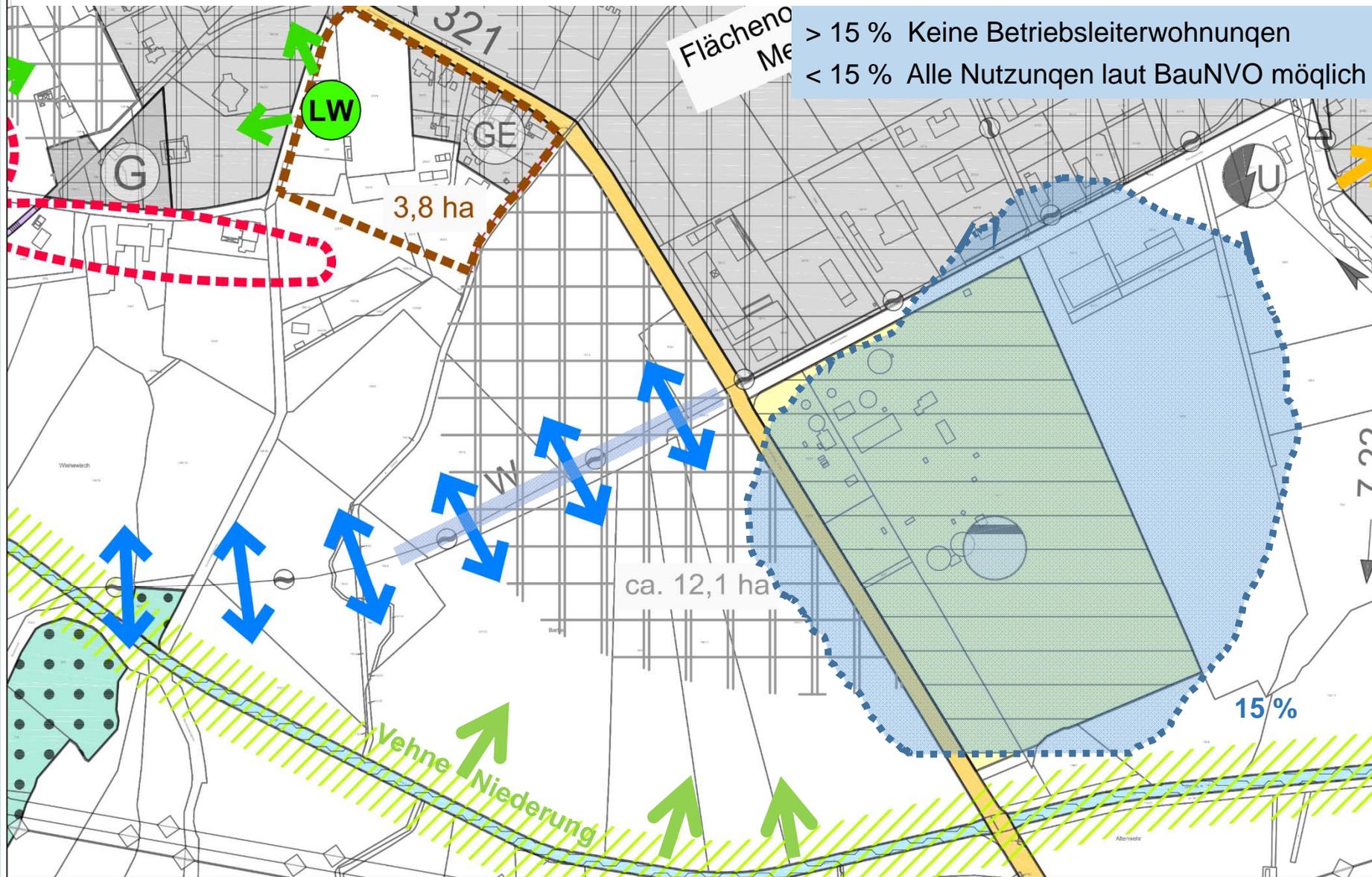
- Betriebsbezogene Erweiterungsfläche im südlichen Anschluss des Industriebetriebes (DMK) (ca. 5,2 ha),
- Verkehrliche Anbindung über das bestehende Betriebsgelände bzw. über die Südstraße,
- Restriktionen: Verlauf 110 kV-Leitung, Umlegung des unbefestigten Fuß- und Radweges, ausreichender Abstand zur Vehne-Niederung



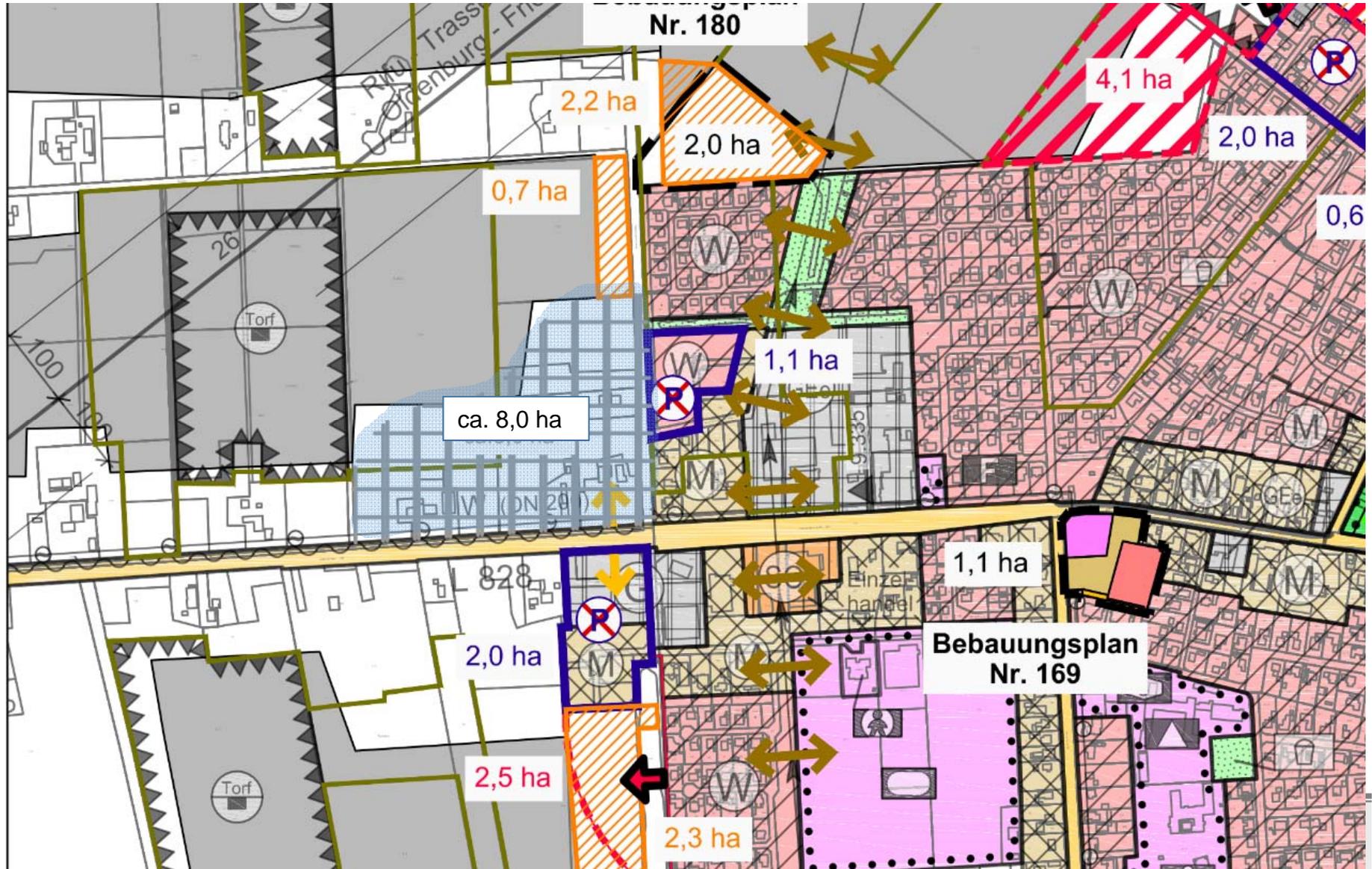
- Südwestliche Erweiterung und städtebauliche Neuordnung (M) im Bereich Bachmannsweg/ Am großen Kamp und Am Kronenkamp (Neuausweisung ca. 5,8 ha = Arbeiten und Wohnen GEE),
- Verkehrliche Anbindung über die Straße Am Kronenkamp, langfristig ggf. Anschluss an L 831.
- Erhalt und Sicherung des Siedlungsgefüges am Kampweg (W/LW)



- Südwestliche Erweiterung im Bereich Bachmannsweg (Neuausweisung ca. 12,1 ha GI/GE),
- Verkehrliche Anbindung über den Bachmannsweg
- Nur begrenzte Einschränkungen bzgl. Nähe zum Klärwerk,
- Abstand zur Vehne-Niederung



- Neuausweisung im Bereich Fuhrkenscher Grenzweg/ Jeddeloher Damm ca. 8,0 ha,
- Verkehrliche Anbindung über den Fuhrkenscher Grenzweg
- Entwicklungsmöglichkeiten für ein vorhandenen Betrieb (Fuhrunternehmen)
- Fläche für Neuansiedlungen (Kleingewerbe und aussiedlungswillige Betriebe)
- Weiterentwicklung der gewerblichen Ansätze südlich des Kreisels



# Erweiterungsflächen – Übersicht

## Zusammenschau der möglichen Erweiterungsflächen:

Nördlich der Oldenburger Straße	33,5 ha
Südlich der Oldenburger Straße	21,8 ha
DMK-Erweiterung (u.a.)	5,2 ha
Kronenkamp	5,8 ha
Südlich Bachmannsweg	12,1 ha
<b>Gesamt</b>	<b>78,4 ha</b>
Friedrichsfehn	8,0 ha

## *Abstimmung und weiteres Vorgehen*

**Die generelle Vorgehensweise und Arbeitsergebnisse wurden bereits mit:**

- **Vertretern des Landkreises Ammerland (Bauwesen und Kreisentwicklung) und**
- **Herrn Sickelmann vom Amt für regionale Landesentwicklung hinsichtlich der besonderen Entwicklungsfragen in Friedrichsfehn vorabgestimmt.**

**Weiteres Vorgehen:**

- **Bürgerbeteiligung (zentrale Informationsveranstaltung)**
- **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**



**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit**

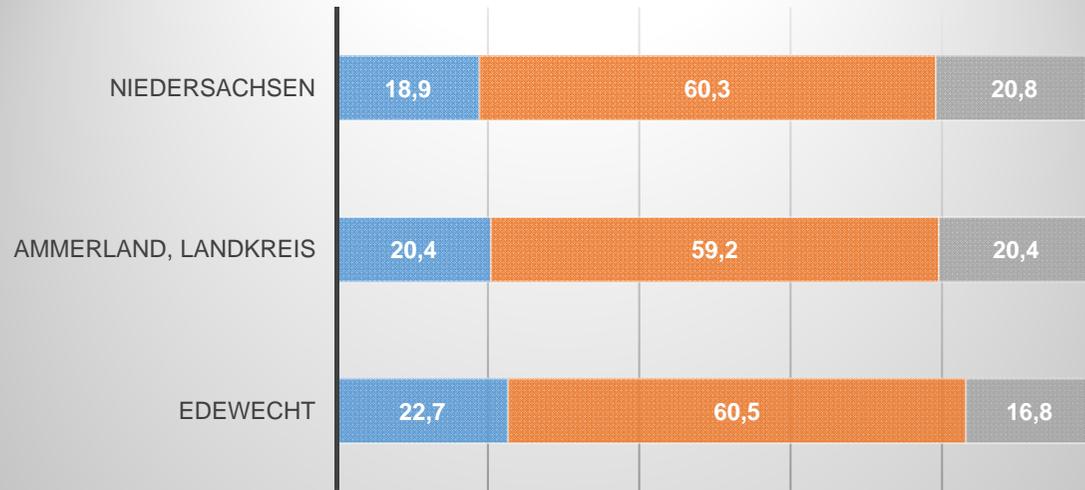


# Ortsteile: Funktionen und Zielsetzungen

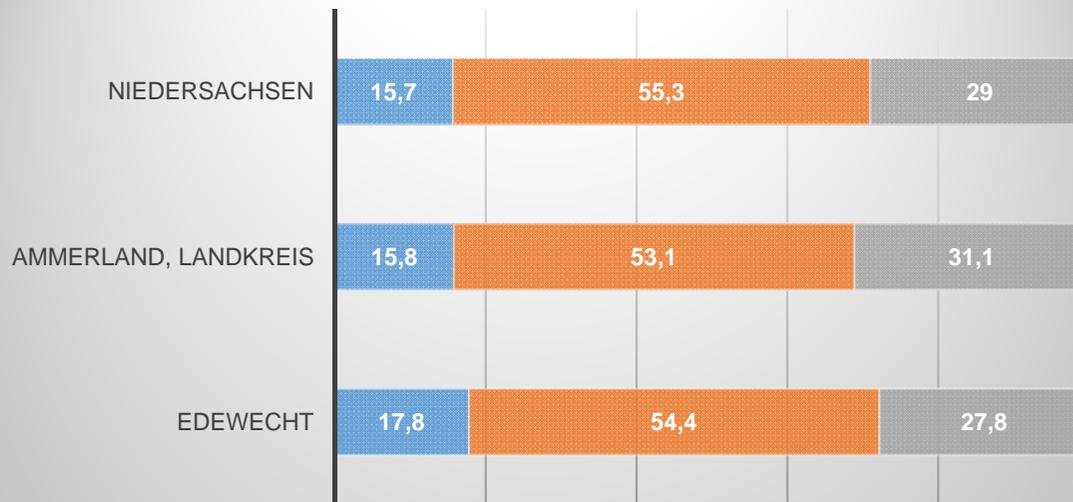
Ortsteil	Einwohner	EW-Anteil	Infrastruktur	Funktion innerhalb der Gemeinde	Entwicklungsziel
Wildenloh	796	3,7 %	-	<b>Ortsteil mit Wohnfunktion</b> (Nähe zu Oldenburg)	Maßvolle Siedlungsentwicklung durch Neudarstellung
Kleefeld	330	1,5 %	-	<b>Fehnstruktur</b> (Landwirtschaft/Torfabbau)	Stabilisierung der Bevölkerungszahl im Rahmen der Eigenentwicklung (Satzungen)
Jeddeloh I	988	4,6 %	<b>O</b>	<b>Siedlungskern</b> (Infrastruktur) Wohnen, Gewerbe, Gartenbau	Siedlungsentwicklung durch Ausnutzung vorhandener Potenziale (→ gewerbliche Entwicklung)
Osterscheps	1.692	7,8 %	<b>+</b>	<b>Siedlungskern</b> mit Infrastruktur (Wohnen/Landwirtschaft/Gewerbe)	Siedlungsentwicklung durch Neudarstellung
Westerscheps	547	2,5 %	-	<b>Bauernschaft</b> (Landwirtschaft)	Stabilisierung der Bevölkerungszahl im Rahmen der Eigenentwicklung (Nachverdichtung)
Wittenberge	344	1,6 %	-	<b>Streusiedlung</b> (Landwirtschaft)	Stabilisierung der Bevölkerungszahl im Rahmen der Eigenentwicklung (Satzungen)
Süddorf	547	2,5 %	-	<b>Ortsteil mit Wohnfunktion</b>	Stabilisierung der Bevölkerungszahl durch Ausschöpfen vorhandener Potenziale
Husbäke	1.071	5,0 %	<b>O</b>	<b>Ortsteil mit Wohnfunktion</b> (Gewerbe/Torfabbau)	Maßvolle Siedlungsentwicklung durch Ausnutzung vorhandener Potenziale/Satzungsbereiche
Jeddeloh II	1.327	6,2 %	<b>+</b>	<b>Siedlungskern</b> mit Infrastruktur (Wohnen/Gewerbe)	Maßvolle Siedlungsentwicklung durch Ausnutzung vorhandener Potenziale
Klein Scharrel	1.100	5,1 %	-	<b>Ortsteil mit Wohnfunktion</b> (Anbindung nach Oldenburg)	Maßvolle Siedlungsentwicklung durch Ausnutzung vorhandener Potenziale
Portsloge	1.942	9 %	<b>O</b>	<b>Hauptsiedlungszentrum</b> mit Versorgungs- und Arbeitsstätten-schwerpunkt (Gemeinde)	<b>Hauptsiedlungsentwicklung durch Ausnutzung vorhandener Potenziale und Neuausweisung</b>
Edeweicht N	4.423	20,5 %	<b>+</b>		
Edeweicht S	2.054	9,5 %	<b>+</b>		
Friedrichsfehn	4.416	20,5 %	<b>+</b>	<b>Siedlungsschwerpunkt</b> mit Versorgungsfunktion (umliegende Ortschaften)	<b>Siedlungsentwicklung durch Neuausweisung (und Potenziale)</b>



# Altersstrukturentwicklung



2009



2030

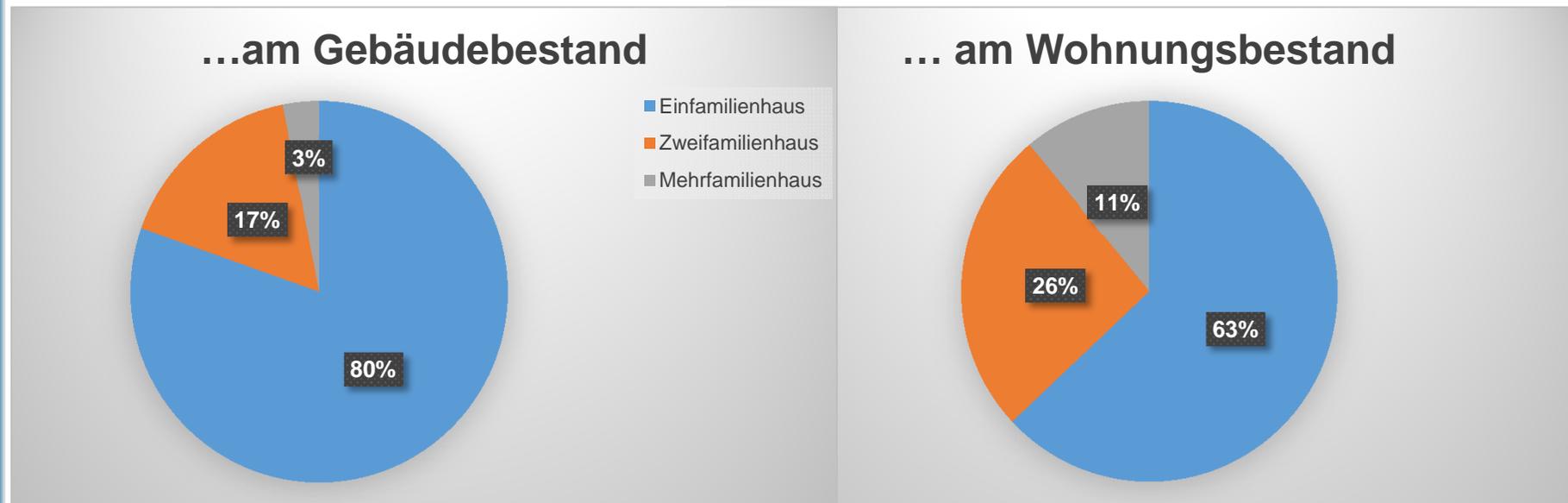
■ 0-19 Jahre ■ 18-64 Jahre ■ über 65 Jahre

# Baulandbedarf - Annahmen

## Verteilung auf bestimmte Wohnformen:

- 65% der zu errichtenden Wohneinheiten im Einfamilienhaus,
- 15% der zu errichtenden Wohneinheiten im Zweifamilienhaus,
- 5% der zu errichtenden Wohneinheiten in Sonderwohnformen (z.B.: Seniorenbungalow),
- 15% der zu errichtenden Wohneinheiten im Mehrfamilienhaus.

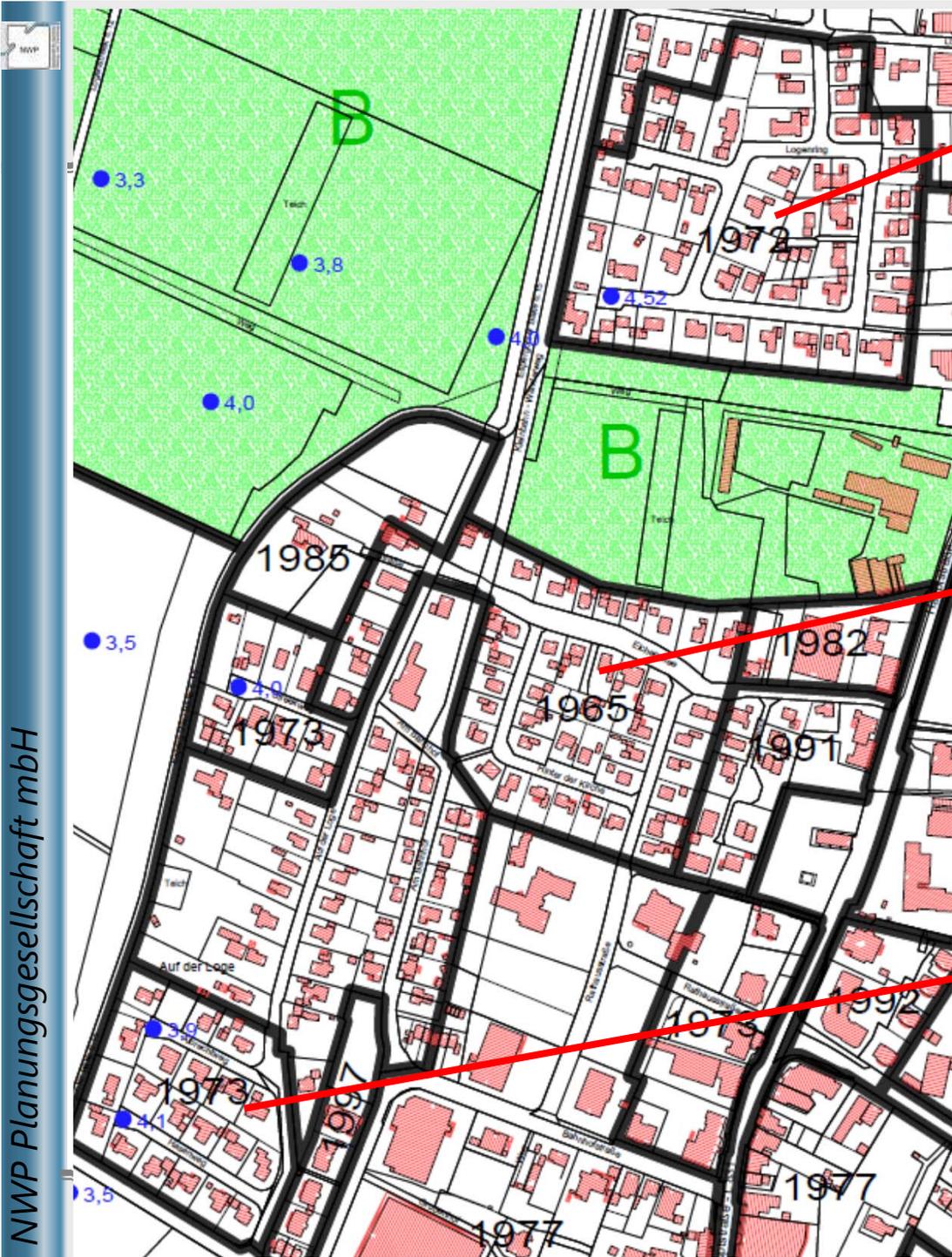
## Prozentualer Anteil



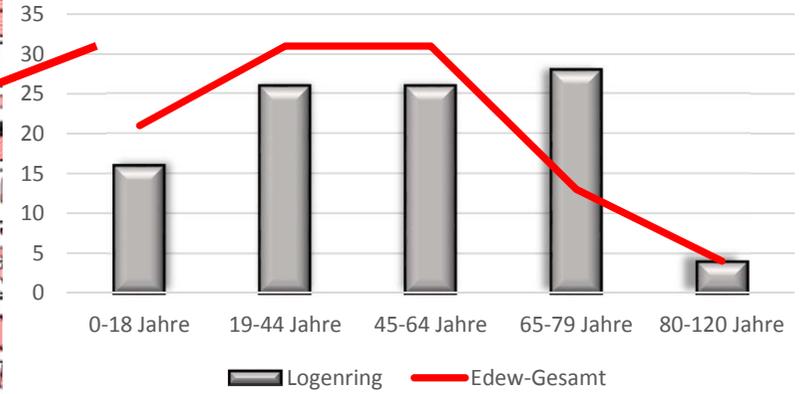


# Berechnung Baulandbedarf

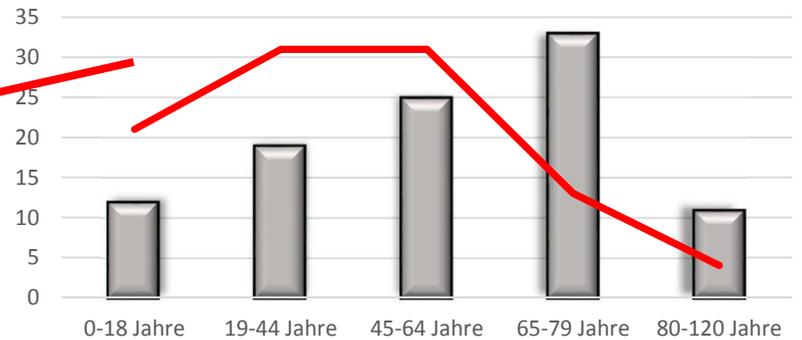
<b>Bedarf durch Einwohnerentwicklung und Haushaltsgrößenverkleinerung: von 679 Wohneinheiten (Variante 1)</b>	
Davon: 65% im freistehenden Einfamilienhaus = 441 Wohnungen x 700 m <sup>2</sup>	30,9 ha
15% im Zweifamilienhaus = 102 Wohnungen x 350 m <sup>2</sup>	3,6 ha
5% in Sonderwohnformen = 34 Wohnungen x 250 m <sup>2</sup>	0,85 ha
15% im Mehrfamilienhaus = 102 Wohnungen x 2,35 Personen/Haushalt = 240 Personen x 45 m <sup>2</sup> = 10.787 m <sup>2</sup> Nettowohnfläche 10.787 m <sup>2</sup> + 20% = 12.944 m <sup>2</sup> Bruttowohnbaufläche (Geschossfläche) 12.944 m <sup>2</sup> / 0,8 GFZ	1,6 ha
<b>Zwischensumme</b>	<b>36,95 ha</b>
+ 30% für interne Kompensation und Erschließung	48 ha
Realisierungswahrscheinlichkeit 80%	+ 9,6 ha
<b>Gesamt</b>	<b>57,6 ha</b>



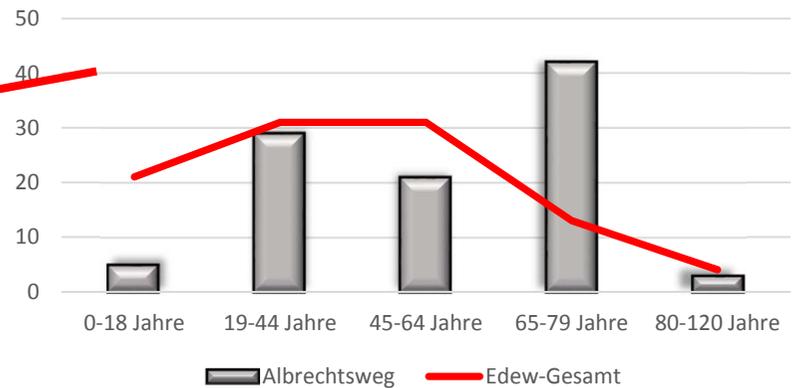
Baugebiet 1972 (136 EW)



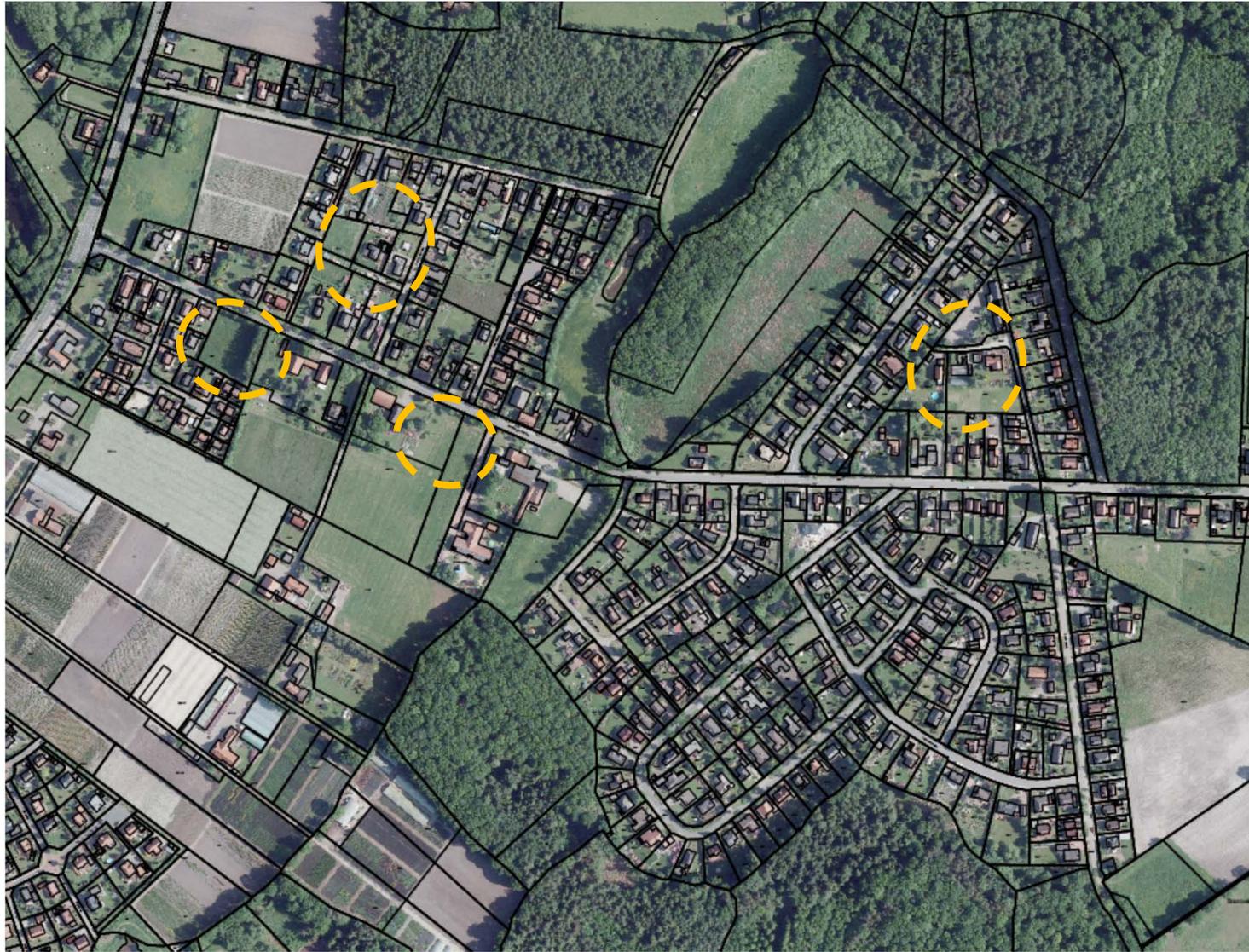
Baugebiet von 1965 108 (EW)



Baugebiet von 1973 (38 EW)



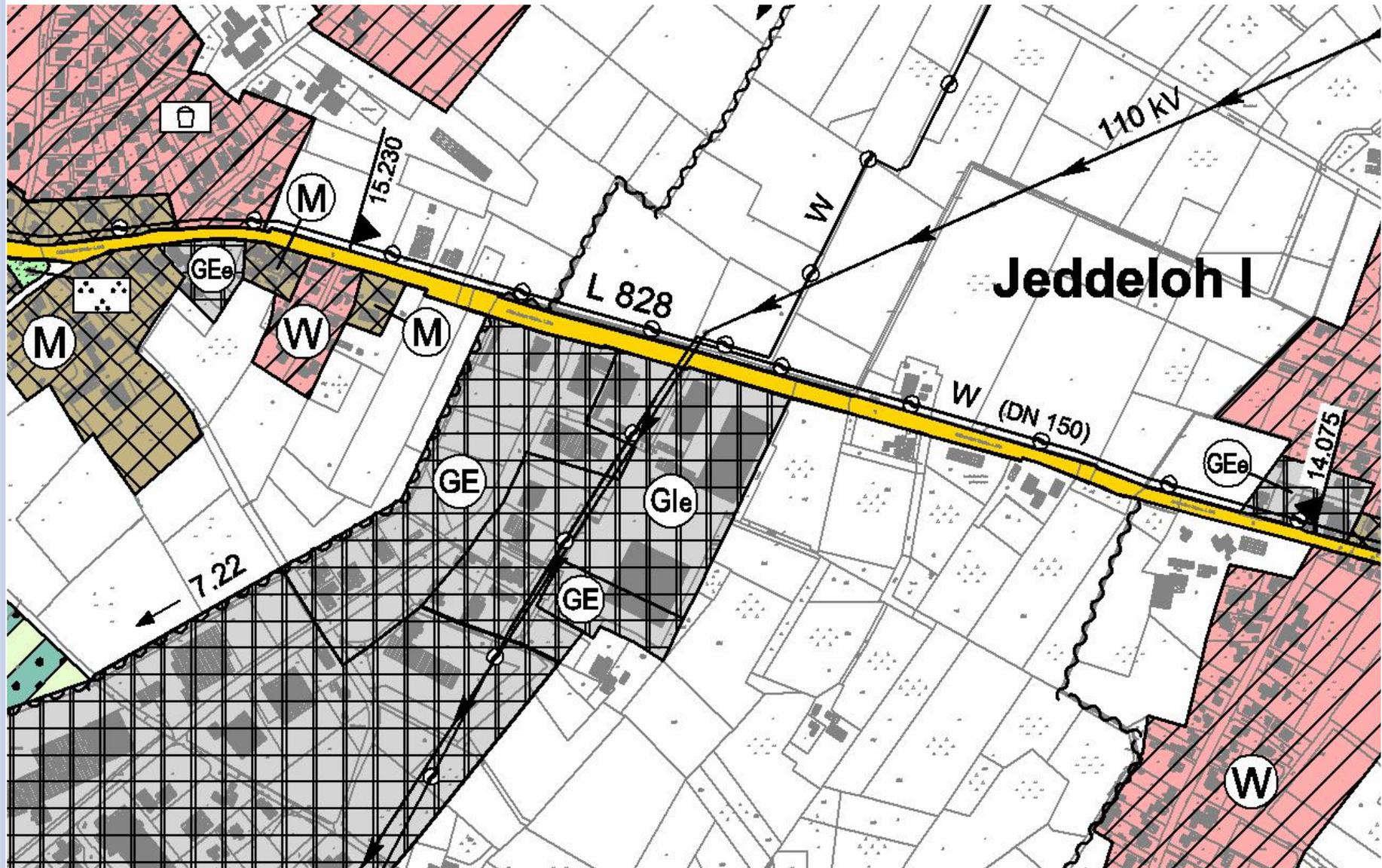
# Ältere Baugebiete - Nachverdichtung



# ***Gemeinde Edewecht***

***9. Änderung des  
Flächennutzungsplanes 2013 und  
Bebauungsplan Nr. 186***

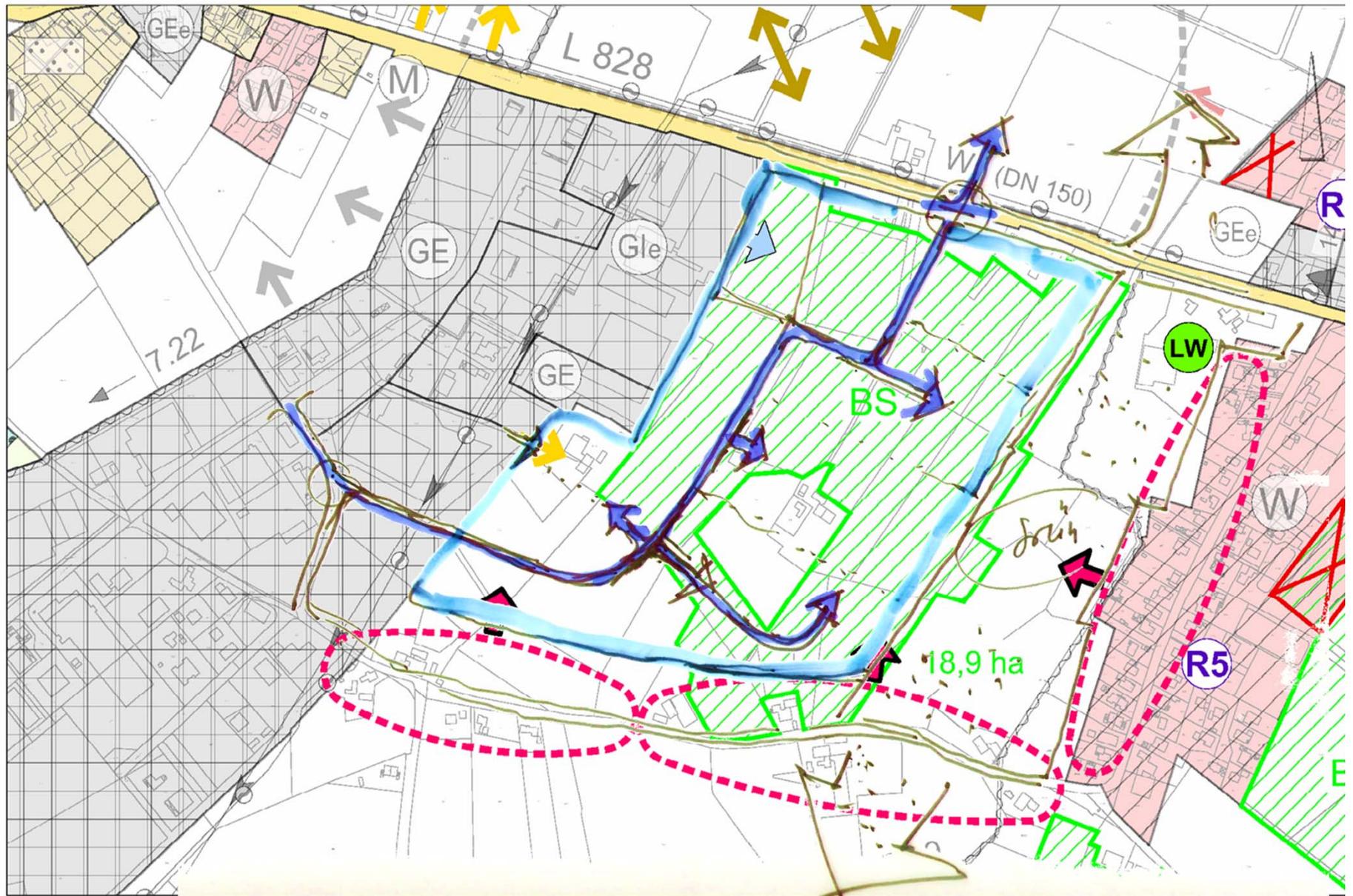
***"Industriegebiet südlich Oldenburger Straße"***





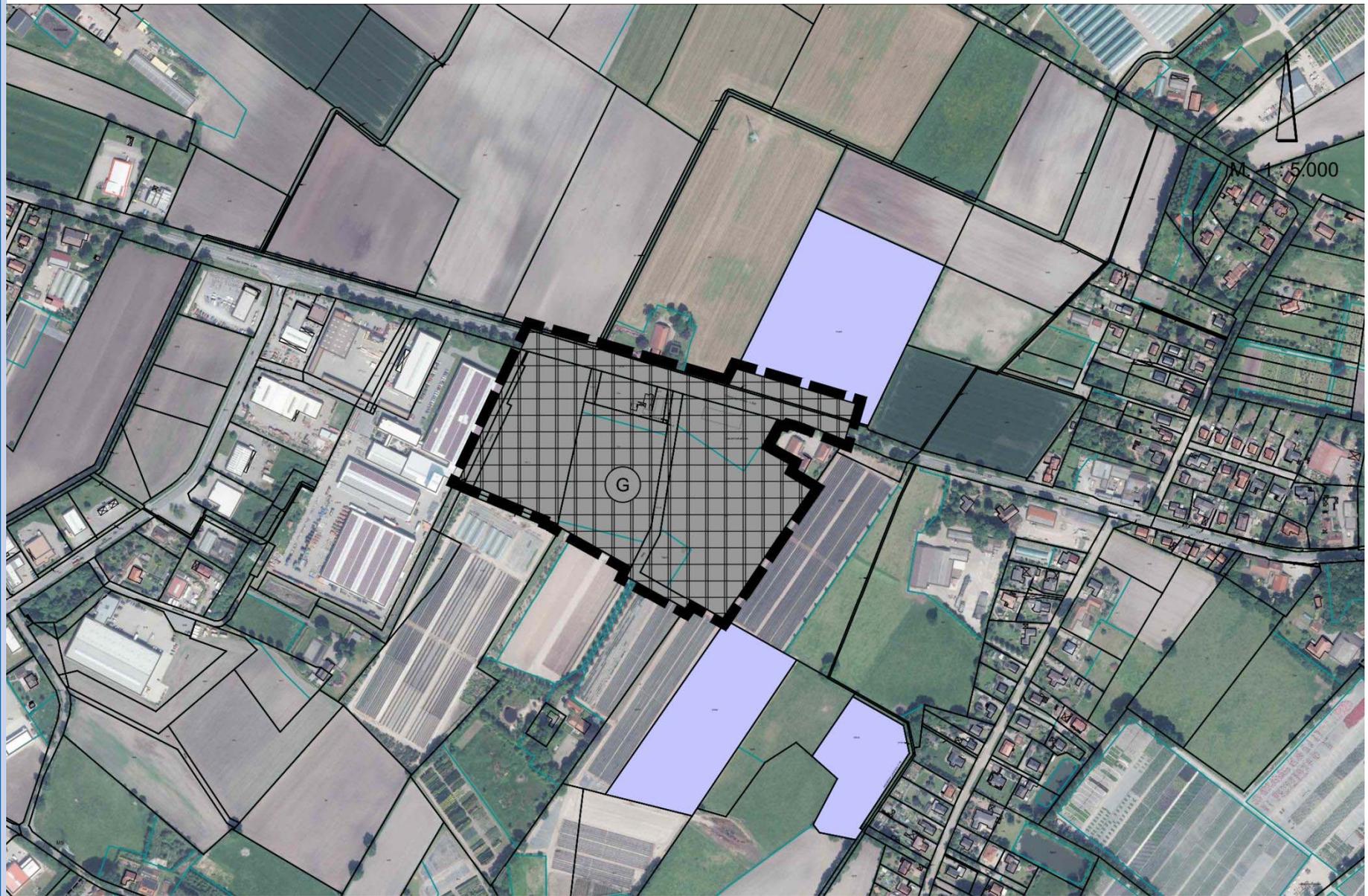


*Angrenzender Bebauungsplan Nr. 118 mit Luftbild*



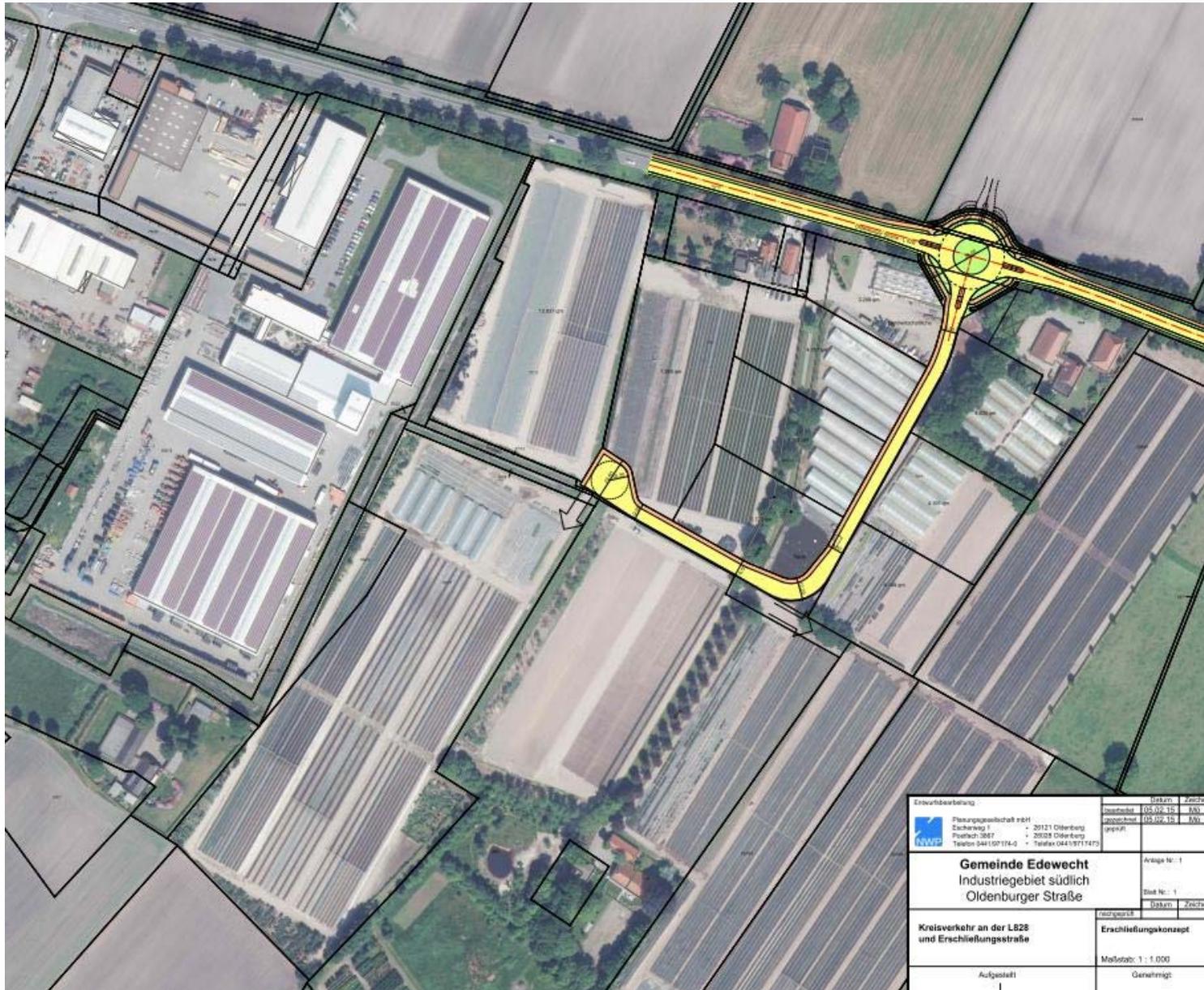


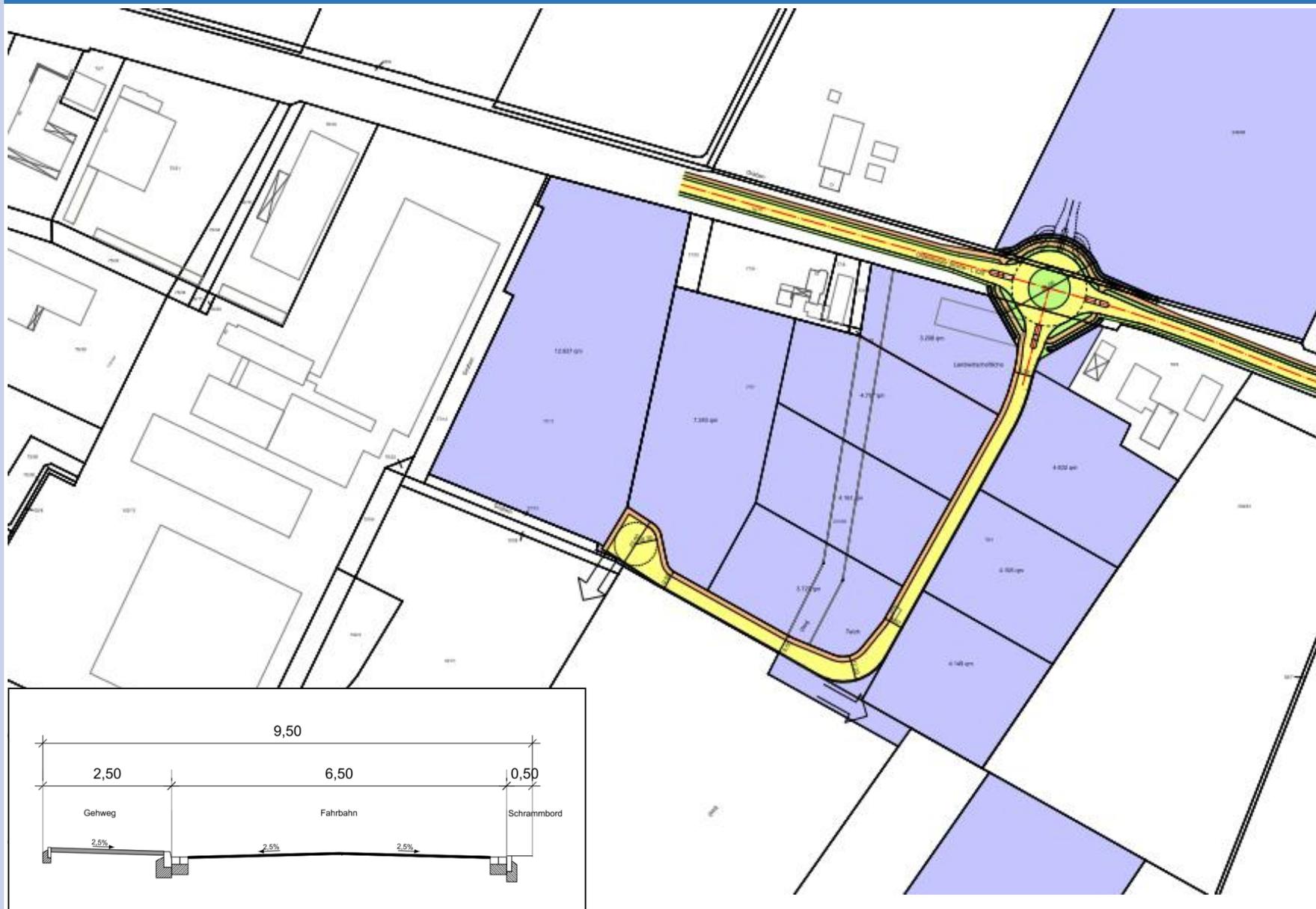


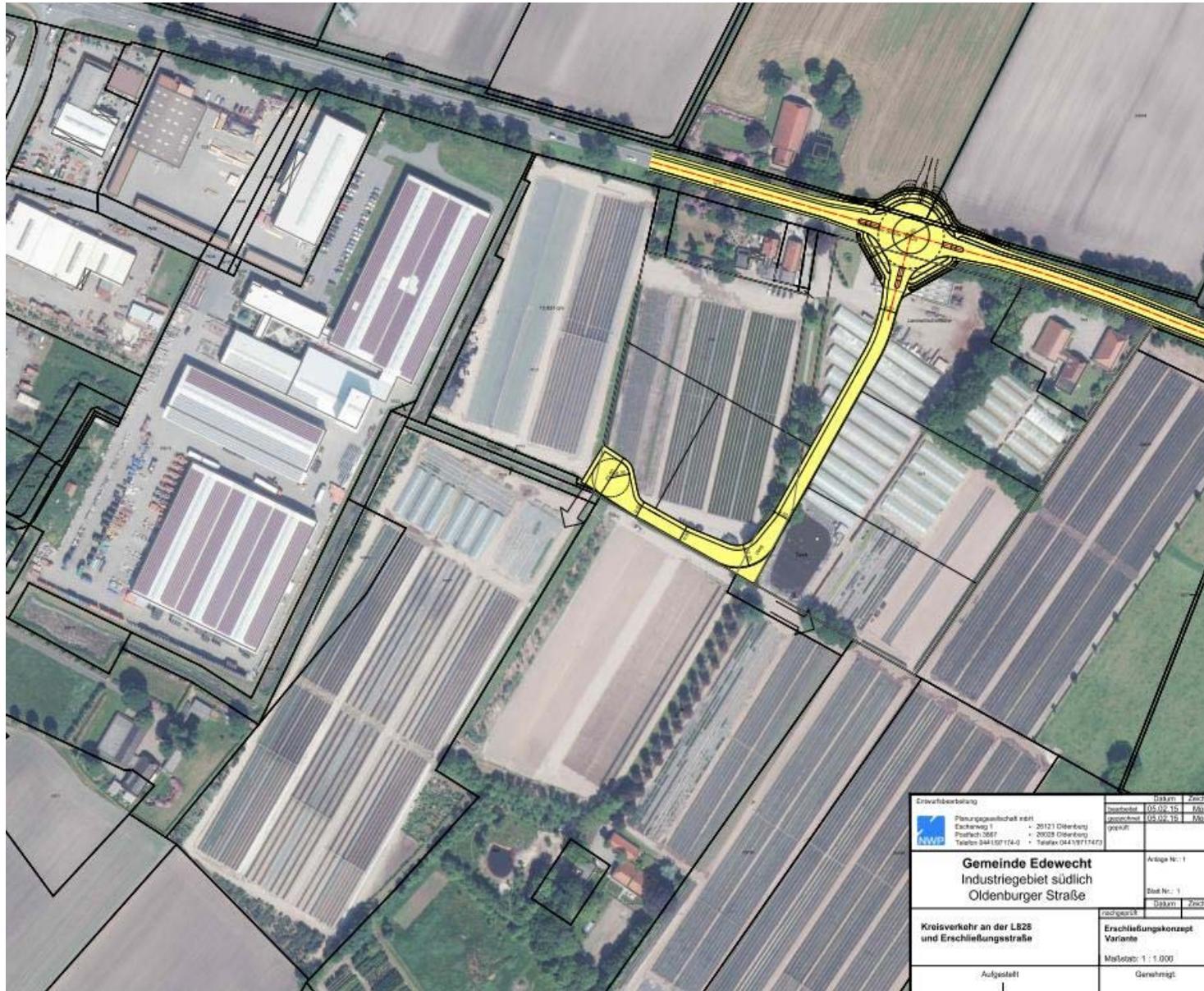


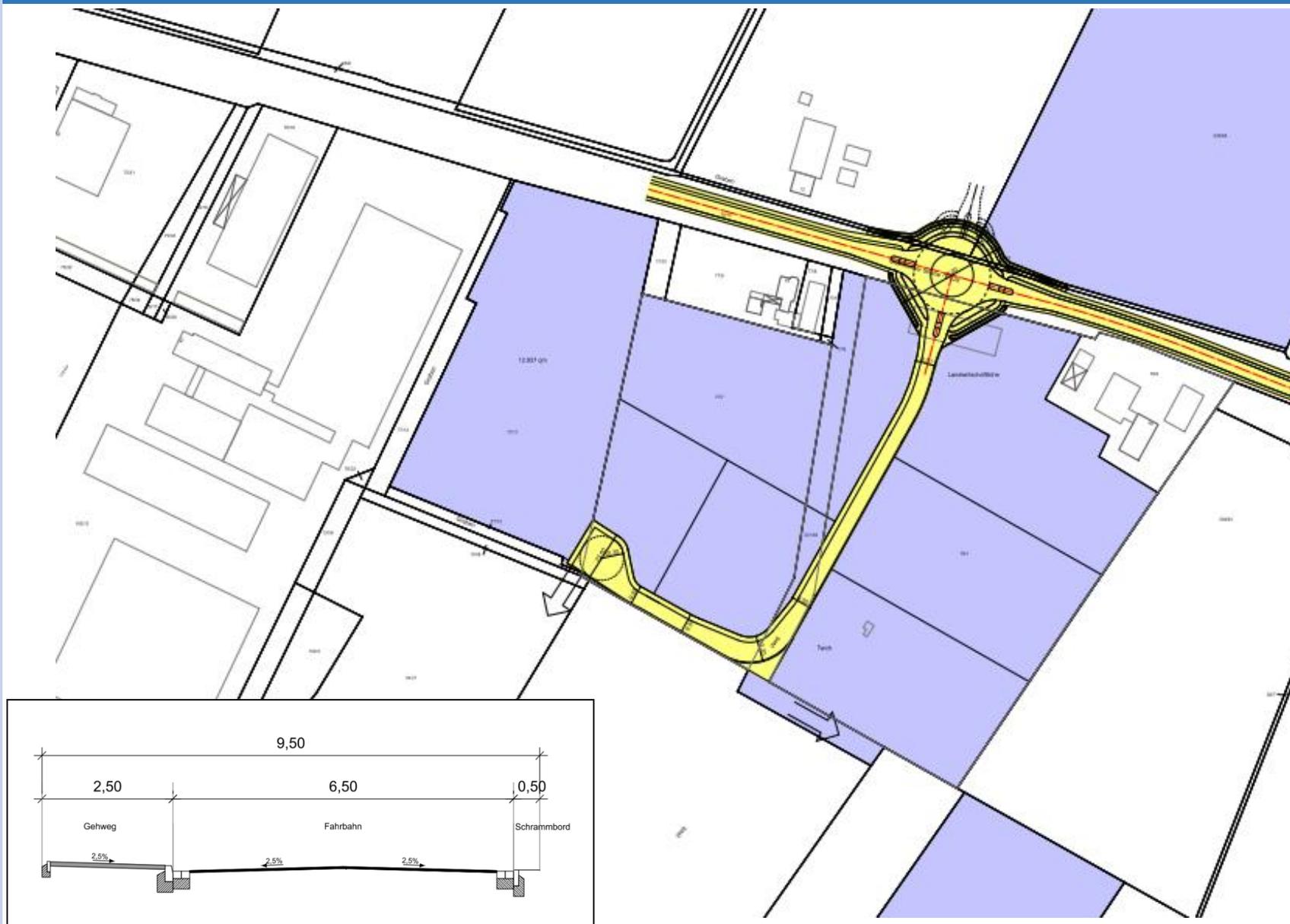














## 1. Art der baulichen Nutzung

- (1) Im eingeschränkten Industriegebiet (GIE) gemäß § 9 BauNVO sind nur solche Betriebe und Betriebsteile zulässig, deren Emissionen nicht erheblich belästigen (§ 1 Abs. 4 BauNVO).
- (2) Innerhalb der Gewerbegebiete (GE) gemäß § 8 BauNVO und der eingeschränkten Industriegebiete (GIE) gemäß § 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art als allgemein zulässige Nutzungen gemäß § 8 (2) Nr. 1 bzw. gemäß § 9 (2) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO). Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe zulässig, die in räumlichen und funktionalem Zusammenhang mit dem ansässigen Handwerks- und Gewerbebetrieb stehen (nutzungsbezogener Einzelhandel).

## 2. Maß der baulichen Nutzung

- (1) Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Höhe der baulichen Anlagen entsprechend den in der Planzeichnung enthaltenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung begrenzt.  
  
Untere Begrenzung ist die Oberkante der Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zum Gebäude), obere Begrenzung ist die Oberkante der Dachhaut.  
  
Ausnahmen: Bei technisch bedingten Anlagen wie Schornsteinen, Abluftkaminen, Masten und ähnlichem, ist eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe möglich.
- (2) Die Zahl der Vollgeschosse darf für Büro- und Verwaltungsgebäude ausnahmsweise um ein Vollgeschoss überschritten werden.

### 3. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB sind Garagen und überdachte Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden im Sinne des § 14 BauNVO ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 4. Begrünung von Stellplatzflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Stellplatzanlagen innerhalb der Baugebiete sind nach folgenden Maßgaben durch Baumpflanzungen zu gliedern:

- (1) Je fünf Stellplätze ist ein heimischer Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 14/16 cm zu pflanzen
- (2) Die Bäume müssen in regelmäßigen Abständen gepflanzt werden.

Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, Abgang ist durch Nachpflanzung zu ersetzen.

### 5. Vorkehrungen zum Schutz vor Gewerbelärm

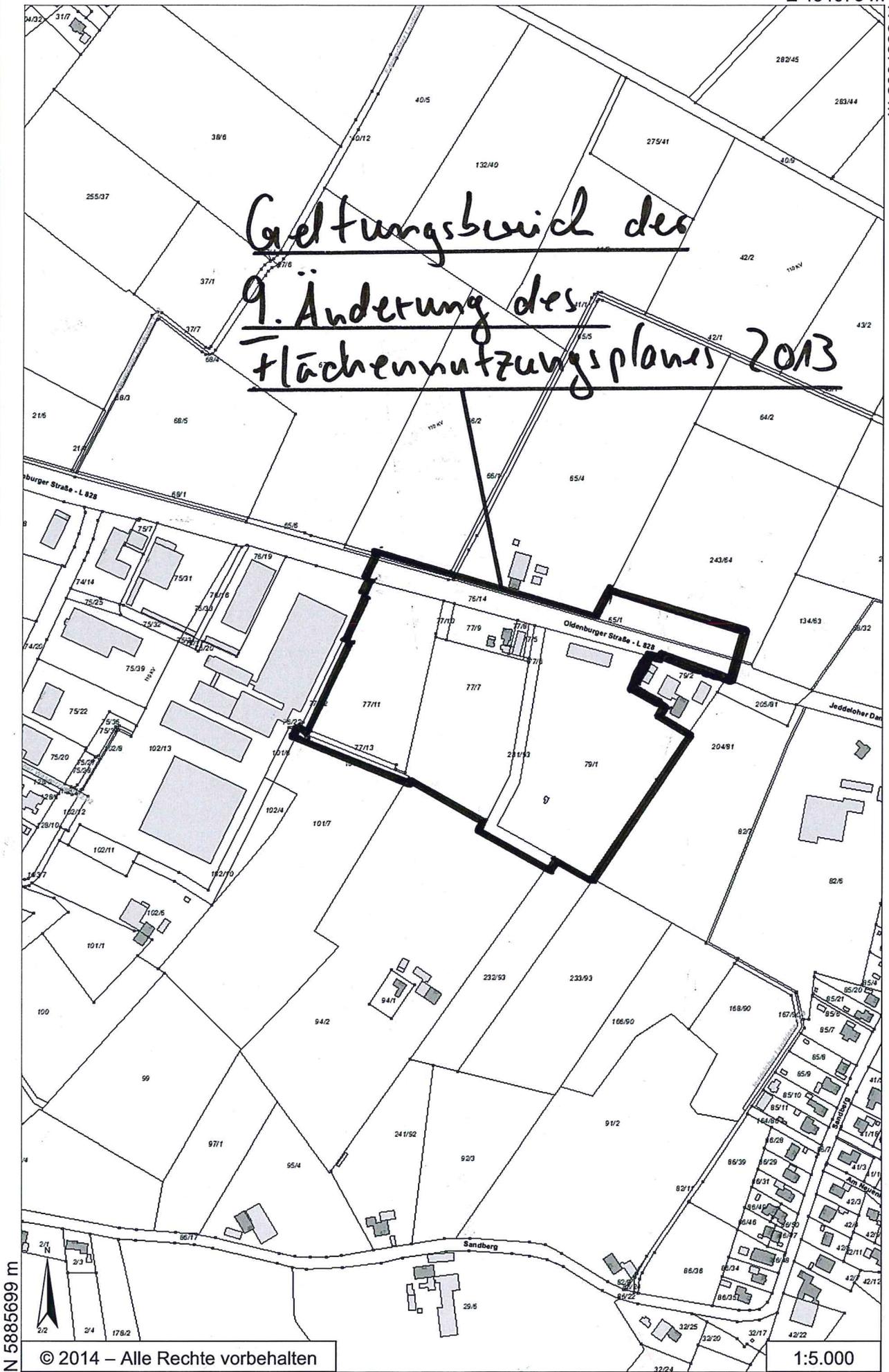
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der Planzeichnung angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  (flächenbezogener Schalleistungspegel pro  $m^2$ ) nach DIN 45691 weder tagsüber (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

Die Emissionskontingente sind noch durch ein Lärmschutzgutachten zu ermitteln.

E 434078 m

N 5887005 m

Geltungsbereich des  
9. Änderung des  
Flächennutzungsplanes 2013



N 5885699 m

© 2014 – Alle Rechte vorbehalten

1:5.000

E 433257 m



26188 Edewecht

Gemeinde Edewecht  
Rathausstraße 7  
26188 Edewecht

Gemeinde Edewecht			
Eing.: 27. JAN. 2015			
I	II	III	Stab

Montag, 26. Januar 2015

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten text: Bitte zu r.k. gehen]*  
*[Handwritten text: /Hollje u. Rückebau]*  
*[Handwritten initials: RL]*

Betreff: Antrag

Sehr geehrte Damen und Herren,  
hiermit stelle ich folgenden Antrag:

- durchgehende 30km Zone an der Holljestraße
- absolutes Parkverbot an der Holljestraße

Begründung:

- Bau von vier Doppelhäusern auf dem Grundstück ehemals Georg Reil
- Es sind dort nur acht Parkplätze vorhanden, doch mehr Personen, die ein Fahrzeug besitzen.
- Zwangsläufig werden diese Autos an der Holljestraße geparkt, zusätzlich noch die Besucherautos.
- Oftmals unmögliches einfädeln in den Straßenverkehr beim Verlassen des Grundstückes von mir und meiner Familie.
- Schulbusse können schlecht passieren
- Rettungsfahrzeuge können durch das Parken schlecht passieren
- Teilweise parken die Autos auf dem Bürgersteig. Familien mit Kinderwagen, sowie Grundschulkinder müssen auf die Straße ausweichen.
- Nachts werden LKWs geparkt. Dauerparker: Herr \_\_\_\_\_ mit LKW und Anhänger
- Wir zahlen 80m Straßenfront für die Reinigung. Das Fahrzeug kann oftmals gar nicht reinigen, oder nur im Slalom. Dadurch sind wir nicht mehr bereit, die volle Summe zu bezahlen.
- Entsorgungsfahrzeuge (Müllabfuhr) können oftmals die Tonnen nicht leeren, weil parkende Fahrzeuge im Weg stehen.
- Wir müssen unserer Kehr- und Streupflicht nachkommen bei Schnee und Eis. Dieses ist jedoch durch parkende Fahrzeuge nur eingeschränkt möglich.
- Warum diese dichte Bebauung, die von den Anwohnern an der Holljestraße keiner möchte.
- Wenn ja, dann müssen auch genügend Parkmöglichkeiten vorhanden sein.

Wer erteilt solche Genehmigungen zum dichten Zubauen?

PS: Viel Spaß beim weiteren Zubauen der Gemeinde Edewecht.  
Ein kleiner Tipp, weniger ist manchmal mehr.

Ein ärgerlicher Bürger.  
Mit freundlichen Grüßen,