

Protokoll

über die **Sitzung des Bauausschusses** in der Wahlperiode 2011/2016 am **Montag, dem 01.02.2016, um 18:00 Uhr**, im Mehrzwecksaal des Rathauses in Edewecht.

Teilnehmer:

Vorsitzender

Wolfgang Krüger

Mitglieder des Ausschusses

Heidi Exner

Frank von Aschwege

Hergen Erhardt

Knut Bekaam

Theodor Vehndel

Thomas Apitzsch

Wolfgang Diedrich

Gundolf Oetje

Grundmandatar

Gerold Kahle

bis zu TOP 9

Von der Verwaltung

Petra Lausch

Bürgermeisterin

Wilfried Kahlen

GOAR

Reiner Knorr

GA, zugleich als Protokollführer

Gäste

Dipl.-Ing. Diedrich Janssen

NWP, zu TOP 6 bis 8

Claudia Reichenbach

NWP, nur zu TOP 6

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 08.12.2015
4. Mitteilungen der Bürgermeisterin
5. Einwohnerfragestunde
6. Städtebauliches Entwicklungskonzept;
Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens und Vorbereitung der Beschlussfassung durch den Rat
Vorlage: 2016/FB III/2079
7. 9. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 und Bebauungsplan Nr. 186 zur Ausweisung eines Gewerbe-/Industriegebietes südlich der Oldenburger Straße in Edewecht;
Abwägung zu den Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung sowie

Erarbeitung des Feststellungs- und Satzungsbeschlusses

Vorlage: 2016/FB III/2082

8. Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Ausweisung von Wohnbauflächen im rückwärtigen Anschluss an das Baugebiet Nr. 154 (Heinrich-Diers-Straße) in Friedrichsfehn
Vorlage: 2016/FB III/2083
9. Antrag auf Ausweisung von Wohnbauflächen in Osterscheps nördlich der Landesstraße zwischen dem Lindendamm und der Grundschule
Vorlage: 2016/FB III/2081
10. Anfragen und Hinweise
- 10.1. Erweiterung von Wohnbauflächen östlich der Breddiner Straße in Jeddelloh II
- 10.2. Ersatzanpflanzungen
11. Einwohnerfragestunde
- 11.1. Anteil der Bürger die in Edeweht gleichzeitig ihren Wohnsitz und Arbeitsplatz haben
- 11.2. Überlegungen zu einer Ortsumgehung
- 11.3. Vorfahrtsregelung im Kreisverkehr
- 11.4. Großzügigere Grundstückszuschnitte
- 11.5. Aussiedlung von Gewerbebetrieben
- 11.6. Ankauf eines Grundstücks in Jeddelloh II
12. Schließung der Sitzung

TOP 1:
Eröffnung der Sitzung

Vorsitzender Krüger eröffnet um 18.00 Uhr den öffentlichen Teil der Sitzung und begrüßt alle 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.

Der Punkt 10 wird einstimmig von der Tagesordnung genommen, da der Antragsteller mitgeteilt hat, dass aufgrund internem Klärungsbedarf seinerseits die Angelegenheit derzeit noch nicht beratungsfähig sei. Die Nummerierung der Tagesordnungspunkte ändert sich entsprechend.

Mit dieser Änderung wird die Tagesordnung festgestellt.

TOP 3:
Genehmigung des Protokolls über die Sitzung des Bauausschusses am 08.12.2015

Das Protokoll über die Sitzung des Bauausschusses am 08.12.2015 wird einstimmig genehmigt.

TOP 4:
Mitteilungen der Bürgermeisterin

Neue Feuerwehrezufahrt zum Gelände der Oberschule und der Heinz-zu-Jürden-Halle am Breeweg in Edewecht

Der Gemeindebrandmeister hat darauf hingewiesen, dass es in jüngster Vergangenheit für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes dann zu Problemen mit der Zufahrt zum Gelände der Oberschule und der Heinz-zu-Jürden-Halle gekommen ist, wenn in der Bushaltestelle Fahrzeuge abgestellt wurden. Hierzu hat es vor Ort einen Termin mit der Feuerwehr gegeben. Ergebnis war, dass es sinnvoll sei, vom Breeweg aus eine gesonderte Zufahrt für Rettungsfahrzeuge anzulegen, die direkt über die Bushaltestelle zur bestehenden Zufahrt des Schulgeländes führt. Diese Zufahrt soll in den nächsten Wochen

hergestellt werden. Für die Bushaltestelle sollen künftig Regeln für das Parken außerhalb der Schulzeiten geben wie bei der Grundschule an der Hauptstraße und beim Gymnasium am Göhlenweg. Das Parken auf dem Grünstreifen hinter dem Hochbord an der Bushaltestelle, wie es in letzter Zeit häufig zu beobachten ist, soll in Zukunft aber unterbunden werden.

TOP 5: **Einwohnerfragestunde**

Ein Bürger aus Jeddelloh II erkundigt sich, ob bereits die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen in Jeddelloh II im westlichen Anschluss an das Baugebiet Breddiner Straße absehbar sei.

Von der Bürgermeisterin wird erläutert, dass dieser Bereich im Städtebaulichen Entwicklungsbereich als Erweiterungsfläche vorgesehen sei. Eine konkrete Flächenausweisung sei hiermit zum jetzigen Zeitpunkt allerdings noch nicht verbunden.

TOP 6: **Städtebauliches Entwicklungskonzept; Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens und Vorbereitung der Beschlussfassung durch den Rat Vorlage: 2016/FB III/2079**

GOAR Kahlen führt anhand der Beschlussvorlage in die Thematik ein und übergibt sodann an Frau Dipl.-Geografin Reichenbach. Sie erläutert anhand einer Synopse detailliert die Abwägungsvorschläge zu den Eingaben aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Entwurf des Städtebaulichen Entwicklungskonzepts. Die Synopse ist als **Anlage Nr. 1** dem Protokoll beigelegt.

In der anschließenden ausführlichen Aussprache wird von Seiten der Fraktionen UWG und Bündnis90/Grüne zu den Abwägungsvorschlägen bzw. zu den verschiedenen Aussagen des Entwicklungskonzeptes kritisch Stellung bezogen. Man begrüße ausdrücklich, dass sich die Gemeinde Edewecht auf den Weg gemacht habe, ein städtebauliches Entwicklungskonzept zu erarbeiten und somit eine Leitlinie für die städtebauliche Entwicklung zu den Aspekten Wohnen und Gewerbe für die kommenden 15 Jahre vorzugeben. Auch der offene Erarbeitungsprozess sei sehr positiv zu bewerten. Inhaltlich sei aber insbesondere der zum Aspekt Gewerbe vorgenommene Flächenansatz viel zu umfassend. Durch die über den ermittelten tatsächlichen Flächenbedarf deutlich hinausgehende Flächendarstellung werde einem weiteren Flächenverbrauch bislang unberührter Außenbereichsflächen in unvertretbarem Umfang Vorschub geleistet – mit allen damit verbundenen Nachteilen für Natur und Landschaft. Aus diesem Grund werde man dem Entwicklungskonzept nicht zustimmen. Auch die Abwägungsentscheidung, die bislang als langfristige Entwicklungsoption für die Wohnbauentwicklung über 2030 hinaus vorgesehene

Fläche am Blendermannsweg in Friedrichsfehn nunmehr in die Kategorie der kurzzeitigen Inanspruchnahme allein deshalb vorzuziehen, weil der Flächeneigentümer sie aus betriebswirtschaftlichen Gründen frühzeitig veräußern wolle, sei nicht nachvollziehbar.

Dieser ablehnenden Haltung wird von Seiten der Fraktionen von CDU und SPD entgegengehalten, dass es sowohl bei der Thematik Wohnen als auch bei dem Aspekt Gewerbe darum gehe, in angemessenem Umfang einen auf den absehbaren Bedarf abgestellten Flächenvorrat vorzuhalten. Hierzu treffe das Konzept die richtigen Leitvorgaben. Hinsichtlich des Bereiches Wohnen werde der maßvolle Ansatz des Konzeptes deutlich. Die Kritik einer übermäßigen Flächeninanspruchnahme im Bereich der Gewerbeflächen sei nicht gerechtfertigt. Es werde deutlich herausgestellt, dass es gerade zu diesem Aspekt wichtig sei, eine großflächige Benennung potentieller Flächen vorzunehmen, um diese im Umfeld des jetzigen Industriegebiets liegenden einzigen denkbaren Erweiterungsoptionen umfassend langfristig gegen entgegenstehende Nutzungen zu sichern. Das Konzept solle langfristige Leitlinien vorgeben, in welchen Bereichen überhaupt gewerbliche Nutzungen von der Gemeinde für denkbar gehalten werden. Eine tatsächliche Inanspruchnahme sei weiterhin immer eine Frage des Einzelfalles. Wichtig sei aber, für eine zukunftsfähige Entwicklung langfristig die Potentiale vorzuhalten und damit die Grundlage für eine weiterhin positive wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde zu sichern.

Von der Bürgermeisterin wird ebenfalls noch einmal nachdrücklich der Aspekt der Entwicklungsfähigkeit und damit Zukunftsfähigkeit der Gemeinde Edewecht herausgestellt. Die Gemeinde müsse sowohl für die hier bereits ansässigen als auch für ansiedlungswillige Unternehmen verlässliche Rahmenbedingungen bereit- und Entwicklungspotentiale vorhalten. Derzeit habe die Gemeinde quasi keine erschlossene Gewerbegebietsfläche mehr im Angebot. Dagegen sei die Nachfrage sehr hoch. Mit dem vorliegenden Konzept könne die Gemeinde aufzeigen, dass sie auf den Gebieten Wohnbauflächen- und Gewerbeflächenentwicklung gut aufgestellt sei.

Dipl.-Ing. Janssen ergänzt, das Konzept Sorge durch die Darstellung möglicher Erweiterungsflächen auch für Klarheit bei allen Beteiligten. Es werde deutlich, welche Flächen von der Gemeinde zukünftig für Flächenausweisungen eventuell in Betracht gezogen werden. Außerdem müsse immer wieder die steuernde Funktion eines derartigen Konzepts betont werden. Es werde der Gemeinde möglich sein, unter Hinweis auf die planerischen Aussagen des Konzepts entgegenstehende Nutzungen auf den potentiellen Entwicklungsflächen abzuwehren.

Sodann unterbreitet der Ausschuss dem Rat über den Verwaltungsausschuss folgenden

Beschlussvorschlag:

Dem Städtebaulichen Entwicklungskonzept wird in der vorgelegten Fassung zugestimmt. Es bildet die Grundlage und Leitlinie für die zukünftige bauleitplanerische Entwicklung in der Gemeinde Edewecht.

- mehrheitlich beschlossen -

Nein 2

TOP 7:

9. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 und Bebauungsplan Nr. 186 zur Ausweisung eines Gewerbe-/Industriegebietes südlich der Oldenburger Straße in Edewecht;

Abwägung zu den Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung sowie Erarbeitung des Feststellungs- und Satzungsbeschlusses

Vorlage: 2016/FB III/2082

GOAR Kahlen trägt anhand der Beschlussvorlage vor. Er führt ergänzend aus, dass zwischenzeitlich die Erschließungsplanung vorangetrieben worden sei. Hierbei sei herausgearbeitet worden, dass für den vom zukünftigen Kreisverkehr in das Plangebiet abzweigenden Erschließungsast eine Fahrbahnbreite von 6,50 m ausreichend bemessen sei. Inklusive der Flächen für die Nebenanlage und Straßenseitenräume sei daher abweichend von der derzeitigen Festsetzung im Entwurf des Bebauungsplanes, der von einer Breite von 10,50 m ausgehe, eine Breite der Verkehrsfläche von lediglich 9,50 m auskömmlich. Um die Bauleitplanung an die Erschließungsplanung, die im Übrigen im kommenden Straßen- und Wegeausschuss am 09.02.2016 zur Beratung vorgelegt werde, anzupassen, wäre die Planzeichnung noch entsprechend zu ändern. Die Änderung könne durch eine sog. eingeschränkte Beteiligung erfolgen. Da die Gemeinde als Flächeneigentümern alleinige Betroffene ist, wäre die Beteiligung bei Zustimmung zu dieser Änderung als erfolgt anzusehen.

Im Folgenden trägt Dipl.-Ing. Janssen anhand einer Präsentation zum Verfahrensstand vor und erläutert die abwägungsrelevanten Punkte, die sich aus der öffentlichen Auslegung der Planungen ergeben haben. Die Präsentation ist als **Anlage Nr. 2** dem Protokoll beigelegt.

In der anschließenden Aussprache werden von RH Apitzsch zunächst die von der NLStbV in ihrer Stellungnahme thematisierten Folgekosten hinterfragt. GOAR Kahlen erläutert hierzu, dass für derartige Baumaßnahmen an Landesstraßen von dem Veranlasser der Maßnahme – hier also der Gemeinde – die Folgekosten für den zukünftig für die NLStbV entstehenden Unterhaltungsmehraufwand abzulösen seien. Die Höhe des Betrages orientiere sich dabei an den Kosten, die für die flächenmäßig neu hinzukommenden Verkehrsanlagen entstehen. Im Falle der Herstellung des Kreisverkehrs in Friedrichsfehn habe sich seinerzeit hieraus z.B. ein Ablösebetrag in Höhe von rd. 35.000,- € ergeben, der von der Gemeinde zu zahlen gewesen sei.

In der weiteren Aussprache werden von Seiten RH Erhardts und RH Apitzschs die bereits in den vorangegangenen Beratungen geäußerte Kritik an der Planung erneuert. RH Erhardt hebt hervor, dass er die Inanspruchnahme der ehemaligen Baumschulfläche grundsätzlich befürworte. Durch die Planung werde mit der Anlegung der Kreisverkehrsanlage aber gleichzeitig bereits eine nördliche Industriegebietserweiterung vorbereitet. Die siedlungstechnische Inanspruchnahme der Flächen nördlich der Landesstraße werde von seiner Fraktion aber grundsätzlich abgelehnt. Aus diesem Grunde werde er der Flächennutzungsplanänderung und dem Bebauungsplan nicht zustimmen. RH Apitzsch schließt sich den Ausführungen von RH Erhardt an. Er führt weiter aus, dass er die Erschließung des Gebietes von der Landesstraße aus grundsätzlich nicht für sinnvoll halte. Stattdessen halte er eine südliche Erschließungsvariante immer noch für die bessere Lösung. Er wisse, dass

die nötigen Flächen hierfür derzeit nicht verfügbar seien. Umso wichtiger sei es, vorrangig dafür Sorge zu tragen, dass sich dies ändere. Die Entwicklung des Gebietes müsse notfalls solange zurückgestellt werden. Es müsse außerdem bereits beim jetzigen Entwicklungsschritt eine ausreichende Grüneinfassung des Gebietes zum Sandberg hin vorgesehen werden. Eine weitere Entwicklung in Richtung Sandberg sollte auf jeden Fall unterbleiben. Die entsprechende Abzweigung der Planstraße in Richtung Osten sollte daher von vornherein aus der Planung gestrichen werden.

Von der Bürgermeisterin wird zu den Kritikpunkten zusammenfassend entgegnet, dass es sich bei dieser Fläche um den derzeit einzigen Entwicklungsbereich handele, den die Gemeinde für gewerbliche Zwecke nutzbar machen könne. Die Nachfrage nach Gewerbegrundstücken sei groß. Diese unbestritten für diesen Zweck geeignete Fläche müsse daher zügig entwickelt werden. Auf die ungewisse Möglichkeit, die Fläche von Süden her zu erschließen, könne man nicht warten. Außerdem wäre die Erschließung einer Fläche dieser Größe ausschließlich über eine innere Anbindung an die Industriestraße nicht ausreichend. Dies insbesondere auch mit Blick auf denkbare nächste Erweiterungsschritte in diesem Bereich in Richtung Süden.

RH Bekaas fasst für seine Fraktion zusammen, dass die verkehrliche Anbindung des Gebiets in den vorangegangenen Sitzungen ausführlich diskutiert worden sei. Hieraus sei letztlich klar geworden, dass sowohl der Standort des Erschließungspunktes als auch die Ausführung als Kreisverkehr die richtige Entscheidung sei, so dass er den Planungen zustimmen werde. Allein schon um die Option einer nördlichen Erweiterung des Gebietes zu erhalten, müsse der Kreisverkehr eine nördliche Ausfahrt erhalten.

RH von Aschwege gibt in seinem Wortbeitrag zu bedenken, dass mit der Gebietserweiterung zur Siedlung Sandberg dauerhaft ein ausreichender Abstand gewährleistet werden müsse. Deshalb sollte aus seiner Sicht der vorgesehene Erschließungsstich in Richtung Osten entfallen.

GOAR Kahlen führt hierzu aus, dass die Schutzansprüche der angrenzenden Nutzungen durch die Planungen selbstverständlich nicht verletzt werden dürfen. Dies könne aber ohne weiteres auch noch im Falle einer geringfügigen Erweiterung in Richtung Osten gewährleistet werden, so dass man sich diese Option zumindest planerisch auch offenhalten. Im Rahmen der Erschließungsarbeiten sei aber vorgesehen, den Erschließungsstich zunächst nicht herzustellen.

Sodann unterbreitet der Bauausschuss dem Rat über den Verwaltungsausschuss folgenden

Beschlussvorschlag:

- 1. Die von der Verwaltung durchgeführte eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB wird hinsichtlich der vom Auslegungsentwurf abweichend vorgesehenen Breite der Erschließungsstraße (Reduzierung der Breite der Verkehrsfläche von 10,5 m auf 9,5 m) wie in der Sitzung des Bauausschusses am 01.02.2016 vorgestellt genehmigt.*

2. *Die von der Verwaltung durchgeführte eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB zur Änderung der Lärmkontingente gemäß des überarbeiteten Gutachtens des Büros Lux, Oldenburg, vom 12.01.2016 wird genehmigt.*
3. *Zu den während der öffentlichen Auslegung zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 und zum Bebauungsplan Nr. 186 „Industriegebiet südlich der Oldenburger Straße“ eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird im Sinne der Beschlussvorlage zur Sitzung des Bauausschusses am 01.02.2016 entschieden. Die Verwaltung wird beauftragt, die Betroffenen entsprechend zu benachrichtigen.*
4. *Der Entwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013, der aufgrund der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der zur Zeit geltenden Fassung aufgestellt wurde, wird einschließlich Begründung und zusammenfassender Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB in der vorgelegten Form festgestellt. Die Verwaltung wird beauftragt, die Genehmigung dieser Flächennutzungsplanänderung beim Landkreis Ammerland zu beantragen.*
5. *Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 186 „Industriegebiet südlich der Oldenburger Straße“, der aufgrund der Vorschriften des BauGB in der zur Zeit geltenden Fassung aufgestellt wurde, wird in der vorgelegten Form als Satzung mit Begründung und zusammenfassender Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB beschlossen. Die Verwaltung wird beauftragt, diesen Bebauungsplan nach Genehmigung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 durch Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Ammerland zusammen mit der Flächennutzungsplanänderung in Kraft zu setzen. Auf die Bekanntmachung ist in der Nordwest-Zeitung – Ammerländer Teil – hinzuweisen.*

- mehrheitlich beschlossen -
Nein 2

TOP 8:

Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Ausweisung von Wohnbauflächen im rückwärtigen Anschluss an das Baugebiet Nr. 154 (Heinrich-Diers-Straße) in Friedrichsfehn

Vorlage: 2016/FB III/2083

GOAR Kahlen erläutert den Sachverhalt anhand der Beschlussvorlage und der als **Anlage Nr. 3** beigefügten Präsentation.

RH Erhardt signalisiert in der anschließenden Aussprache, dass er der Planung nicht zustimmen werde, da hiermit ein weiterer Schritt in den Außenbereich vollzogen werde. Weiterhin wird von ihm hinterfragt, wie im Falle einer Erschließung des Gebietes mit dem dort anstehenden Torf umgegangen werden solle. Er regt an, diesen gemeindeseits im gesamten Baugebiet vollständig abzubauen und der Torfwirtschaft zur Verfügung zu stellen, damit eine umfassende wirtschaftliche

Verwertung des Rohstoffes gewährleistet wird. Dies könne einen Beitrag zu Verminderung der Flächeninanspruchnahme durch Torfabbau an anderer Stelle leisten.

Von der Verwaltung wird hierzu erläutert, dass für dieses Gebiet grundsätzlich die gleichen Bedingungen gelten würden, wie bei anderen Flächen in Friedrichsfehn, die aufgrund des Raumordnerischen Vertrages mit dem Land Niedersachsen in den letzten Jahren entwickelt worden sind. In diesen Fällen sei der Torf durch die Gemeinde im Bereich der öffentlichen Erschließungsflächen vollständig ausgebaut und dem Wirtschaftskreislauf zugeführt worden. Für die einzelnen Baugrundstücke seien die Käufer über die Kaufverträge zur wirtschaftlichen Verwertung des Torfes verpflichtet worden. In welchem Umfang diese dann ihr Grundstück ausgekoffert hätten, sei ihnen überlassen geblieben. Man könne aber durchaus prüfen, inwieweit das Baugebiet insgesamt im Rahmen der Erschließung durch die Gemeinde Edewecht ausgekoffert werden könne.

RH Apitzsch signalisiert, dass er dieser Planung grundsätzlich zustimmen könne. Die Fläche sei im Entwicklungskonzept enthalten und könne als Arrondierung angesehen werden. Die Ausweisung allerdings mit der Aufforderung des Landrates in Verbindung zu bringen, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, könne er nicht nachvollziehen. Mit der sog. Wohnbaulandoffensive sei vielmehr die Absicht verbunden, bezahlbare Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau zu schaffen. Hier handele es sich aber um eine klassische Fläche für den Bau von Einfamilienhäusern.

GOAR Kahlen entgegnet hierzu, dass auch die Ausweisung von Gebieten, die vorrangig der Errichtung von Einfamilienhäusern dienen, zu einer Entlastung auf dem Mietwohnungsmarkt führe, da diese Wohnungen dann aufgrund der Verwirklichung der Bauabsichten insbesondere junger Familien frei würden.

Der Bauausschuss unterbreitet dem Verwaltungsausschuss sodann folgenden

Beschlussvorschlag:

- 1. Aufgrund der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung soll für den sich aus der **Anlage Nr. 4** zum Protokoll über die Sitzung des Bauausschusses am 01.02.2016 ergebenden Bereich eine 10. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 durchgeführt sowie der Bebauungsplan Nr. 189 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.*

- mehrheitlich beschlossen -

Nein 1

TOP 9:

Antrag auf Ausweisung von Wohnbauflächen in Osterscheps nördlich der Landesstraße zwischen dem Lindendamm und der Grundschule
Vorlage: 2016/FB III/2081

GOAR Kahlen erläutert den Sachverhalt anhand der Beschlussvorlage.

In der anschließenden Aussprache wird von RH Bekaun betont, dass es bereits seit über 20 Jahren der Wunsch der Osterschepser sei, auf eine bauliche Entwicklung zwischen Lindendamm und Schulstandort und damit auf ein Zusammenwachsen dieser Bereiche hinzuwirken. Der Antrag werde daher von seiner Fraktion befürwortet. Er regt an, dass der Prüfauftrag an die Verwaltung mit einer konkreten Frist verknüpft werden sollte, damit gewährleistet werden könne, dass die weiteren Beratungen in einem absehbaren Zeitraum stattfinden.

RH Apitzsch führt in seinem Wortbeitrag aus, dass er einen Prüfauftrag befürworte. Er sehe die Eignung der Fläche allerdings grundsätzlich kritisch. Auch in den Beratungen zum städtebaulichen Entwicklungskonzept sei die Fläche im Arbeitskreis auf ihre Eignung hin kontrovers diskutiert worden. Die im Bereich des Zwischenweges identifizierte Fläche sei hierbei als besser geeignet herausgearbeitet worden. Insbesondere sei dort festgehalten worden, dass die Fläche landschaftlich reizvoll und durch die Verkehrslärmimmissionen der Landesstraße belastet sei. Eine Bezugnahme auf alte Konzepte aus einer über 20 Jahre zurückliegenden Dorferneuerung allein reiche für ihn als Begründung für eine Flächenausweisung an dieser Stelle nicht aus. Deshalb sei es richtig, hier zunächst näher zu prüfen.

RH Erhardt führt aus, dass für ihn die Fläche grundsätzlich aufgrund ihrer Bedeutung für das Landschaftsbild nicht für eine Siedlungsentwicklung in Frage komme.

Für seinen Wortbeitrag gibt Vorsitzender Krüger vorübergehend den Vorsitz an RH Vehndel ab. Er untermauert sodann den Antrag damit, dass es von besonderer Bedeutung für die Osterschepser sei, dass mittelfristig die bislang zerstückelte Siedlungslage von Osterscheps durch eine Wohngebietsausweisung im Bereich zwischen Lindendamm und Grundschule aufgehoben werden kann. Es müsse überdies den Osterschepsern die Möglichkeit eröffnet werden, aus sich heraus zu wachsen. Hierfür seien geeignete Flächen zur Verfügung zu stellen. Dem ersten und dringendsten Bedarf könne sicherlich mit der im Entwicklungskonzept dargestellten kleinen Fläche im Bereich des Zwischenweges nachgekommen werden. Mittelfristig müsse man für Osterscheps aber unbedingt die Fläche an der Landesstraße aktivieren.

RH Oetje führt aus, dass man dem von den Osterschepsern geäußerten Wunsch in einem ersten Schritt durch eine nähere Prüfung der Fläche Rechnung tragen sollte. Da er davon ausgehe, dass die Prüfung von der Verwaltung ohnehin in überschaubarer Zeit durchgeführt werde, sei eine konkrete Fristsetzung für ihn nicht zwingend erforderlich. RF Exner ergänzt, dass sie der Argumentation für einen Lückenschluss grundsätzlich folgen könne und daher ebenfalls eine nähere Prüfung der Flächen befürworte.

GOAR Kahlen schlägt daraufhin vor, den Beschlussvorschlag um den Zusatz „möglichst bis zur Sommerpause“ zu ergänzen. Daraufhin unterbreitet der Bauausschuss dem Verwaltungsausschuss folgenden

Beschlussvorschlag:

- 1. Die Verwaltung wird beauftragt, für den in der Sitzung des Bauausschusses am 01.02.2016 zur Ausweisung von Wohnbauflächen zwischen dem Lindendamm und der Grundschule in Osterscheps liegenden Bereich die im Zuge einer Bauleitplanung zu berücksichtigenden Restriktionen hinsichtlich Verkehrslärm, landwirtschaftlicher Geruchsmissionen und zur Oberflächenentwässerung abzuprüfen.*
- 2. Nach erfolgter Prüfung ist die Angelegenheit den Gremien erneut – möglichst bis zur Sommerpause – zur Beratung mit dem Ziel vorzulegen, für einen dann konkret umrissenen Bereich einen Bebauungsplan zur Ausweisung weiterer Wohnbauflächen in Osterscheps aufzustellen.*

- mehrheitlich beschlossen -

Nein 1

TOP 10: **Anfragen und Hinweise**

TOP 10.1: **Erweiterung von Wohnbauflächen östlich der Breddiner Straße in Jeddelloh II**

RF Exner erkundigt sich, ob für eine Erweiterung der Wohnbauflächen, wie im Städtebaulichen Entwicklungskonzept vorgesehen, bereits von Seiten der Verwaltung Kontakt mit den Flächeneigentümern im Bereich östlich der Breddiner Straße in Jeddelloh II aufgenommen worden sei.

Ob bereits konkrete Gespräche aufgenommen worden seien, kann von den anwesenden Vertretern der Verwaltung nicht abschließend beantwortet werden. Eine Antwort hierzu wird zugesagt.

TOP 10.2: **Ersatzanpflanzungen**

RH Apitzsch erkundigt sich, ob bei der Beseitigung von Pappeln grundsätzlich keine Ersatzanpflanzungen vorgesehen seien.

Von der Verwaltung wird ausgeführt, dass es in dieser Frage keinen Automatismus gebe.

TOP 11:

Einwohnerfragestunde

TOP 11.1:

Anteil der Bürger die in Edeweicht gleichzeitig ihren Wohnsitz und Arbeitsplatz haben

Ein Einwohner aus Edeweicht erkundigt sich, ob bekannt sei, wie hoch der Anteil derjenigen ist, die in Edeweicht ihren Wohnsitz und gleichzeitig auch hier ihren Arbeitsplatz haben.

Von der Bürgermeisterin wird hierauf geantwortet, dass konkrete Zahlen nicht vorliegen. Bekannt seien die Zahlen zu den Ein- und Auspendlern. Hieraus könne zumindest abgeleitet werden, dass die Anzahl derer die hier gleichzeitig wohnen und arbeiten eher hoch ist.

TOP 11.2:

Überlegungen zu einer Ortsumgehung

Ein Einwohner aus Edeweicht fragt, ob es Überlegungen zu einer Ortsumgehung im Osten von Edeweicht gebe.

Dies wird von der Bürgermeisterin verneint.

TOP 11.3:

Vorfahrtsregelung im Kreisverkehr

Ein Einwohner aus Edeweicht hinterfragt, warum in Edeweicht der in den Kreisverkehr einfahrende Verkehrsteilnehmer Vorrang vor den kreuzenden Fußgängern und Radfahrern habe.

Von der Bürgermeisterin wird hierauf geantwortet, dass dies im Landkreis Ammerland von der hierfür zuständigen unteren Straßenverkehrsbehörde einheitlich angeordnet sei. Es sei bekannt, dass dies in anderen Landkreisen durchaus anders geregelt sei.

TOP 11.4:

Großzügigere Grundstückszuschnitte

Ein Einwohner aus Edewecht gibt zu bedenken, dass seines Wissens Grundstücksinteressenten inzwischen wieder vermehrt Interesse an großzügig zugeschnittenen Grundstücken hätten.

Von der Bürgermeisterin wird hierzu erwidert, dass die Gemeinde Edewecht bereits in der Vergangenheit stets darauf bedacht gewesen sei, bei der Vermarktung und Parzellierung der Grundstücke die Nachfragesituation im Auge zu haben.

TOP 11.5:

Aussiedlung von Gewerbebetrieben

Ein Einwohner aus Edewecht erkundigt sich, ob für die Gemeinde auch die Aussiedlung von Gewerbebetrieben ein Thema sei. Er reflektiere hierbei auf einen Reparaturbetrieb für Landmaschinen an der Landstraße in Osterscheps, der nach seiner Meinung dort keinen geeigneten Standort habe.

Von der Bürgermeisterin wird hierzu ausgeführt, dass es in städtebaulicher Hinsicht im Einzelfall sinnvoll sein könne, mit Betriebsinhabern über mögliche Aussiedlungen ins Gespräch zu kommen. Diese Sachlage sei bei dem angesprochenen Betrieb allerdings nicht gegeben. Er liege bereits am Siedlungsrand, was für einen Reparaturbetrieb für Landmaschinen grundsätzlich ein passender Standort sei.

TOP 11.6:

Ankauf eines Grundstücks in Jeddelloh II

Ein Einwohner aus Jeddelloh II erkundigt sich ebenfalls danach, ob von der Gemeinde beabsichtigt sei, zur Siedlungserweiterung das östlich an das Baugebiet Breddiner Straße angrenzende Grundstück zu erwerben.

Von der Bürgermeisterin wird hierzu auf die obigen Ausführungen zur Anfrage von RF Exner verwiesen.

TOP 12:

Schließung der Sitzung

Vorsitzender Krüger schließt um 19.51 Uhr mit einem Dank für die rege Mitarbeit den öffentlichen Teil der Sitzung und wünscht den Zuschauern einen guten Heimweg.

Vorsitzender

Bürgermeisterin

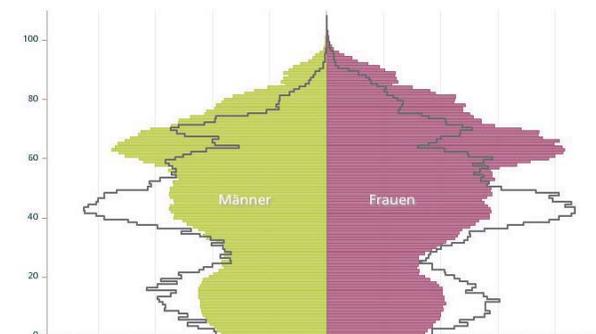
Protokollführer



Städtebauliches Entwicklungskonzept Edewecht

Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens

Dipl. Ing. Diedrich Janssen
Dipl. Geographin Claudia Reichenbach



Anregungen TÖB/Bürger - Abwägung

Oldenburgische Industrie- und Handelskammer

<p>Gewerbetriebe nicht beteiligt</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Beteiligungsmöglichkeiten im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Informationsveranstaltung
<p>Klärung und Definition der Begriffe: - zentraler Bereich, - zentraler Versorgungsbereich, - städtebaulich integrierte Lage</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Redaktionelle Hinweise zu den Begrifflichkeiten werden im Text entsprechend erläutert bzw. ergänzt.
<p>Empfehlung ein Einzelhandelsentwicklungskonzept zu erstellen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Gewerbliche Suchräume nicht primär für Einzelhandel vorgesehen → Angebot für produzierendes Gewerbe, Handwerk und Dienstleistung, Differenzierung erfolgt auf nachfolgender Planungsebene. • Grundsätzlich ist ein Einzelhandelsentwicklungskonzept sinnvoll und wird von Gemeinde geprüft.



Anregungen TÖB/Bürger - Abwägung

<p>OOWV: Hinweis auf vorhandene Leitungen und Sicherheitsabstände, Berücksichtigung durch Geh,-Fahr- und Leitungsrechte, Versorgungsträger rechtzeitig von den Entwicklungsmaßnahmen informieren</p>	<ul style="list-style-type: none">• Hinweise werden zur Kenntnis genommen.• Beteiligung bei konkreter Umsetzung
<p>LGLN Kampfmittelbeseitigungsdienst: Kampfmittelbelastung nicht bekannt aber auch nicht auszuschließen, Abklärung durch Auswertung alliierter Kriegsflugbilder (kostenpflichtig)</p>	<ul style="list-style-type: none">• Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
<p>LBEG Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie: Hinweis auf erdverlegte Hochdruckleitungen und übertägige Anlagen im Plangebiet. Beteiligung bei konkreten Bauvorhaben.</p>	<ul style="list-style-type: none">• Hinweise werden zur Kenntnis genommen.• Beteiligung bei konkreter Umsetzung
<p>Hunte Wasseracht: Hinweis auf 7,7 ha große Wohnbaufläche in Friedrichsfehn → Einzugsgebiet zweier stark ausgelasteter Verbandsgewässer → Einleitung von Niederschlagswasser nur bei starker Drosselung der Wassermenge möglich = natürlich abfließende Niederschlagsmenge</p>	<ul style="list-style-type: none">• Hinweise werden zur Kenntnis genommen.• Berücksichtigung bei nachfolgenden Planungsschritten

Anregungen TÖB/Bürger - Abwägung

VBN Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen:
Allgemeine Hinweise zur ÖPNV-orientierten Siedlungsentwicklung fehlen, Teile der Siedlungsentwicklungen liegen außerhalb der empfohlenen 600m-Einzugsradien (Edewecht, Friedrichsfehn)

Städtebauliche Entwicklungskonzept wird ergänzt:

- Unzureichendes ÖPNV-Angebot, keine flächenhafte Erschließung
- Z.T. keine Neudarstellungen, sondern bereits im FNP dargestellte Flächen
- Gemeinde plant Bürgerbus
- Landkreis Ammerland: Einzugsradien bis 1000 m sind akzeptabel

Nds. Landesforsten, Forstamt Neuenburg:
Aufgrund des geringen Waldanteils (8%) verdienen Waldflächen eine besondere Berücksichtigung. Abklärung, ob aufgelassene Baumschulflächen als Wald im Sinne des Gesetzes zu definieren sind → entsprechende Vorschriften wären anzuwenden

- Zum Schutz der vorhandenen Waldflächen sind Bauflächendarstellungen zurückgenommen worden.
- Bei neuen Siedlungsflächen wurden die Belange des Waldes berücksichtigt.
- Hinweis zu den Baumschulflächen wird zur Kenntnis genommen.

Nds. LB für Straßenbau und Verkehr:
Hinweis: Siedlungsgebiete sind ausschließlich über Gemeindestraßen zu erschließen, Ausbau gemäß Regelwerke und Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmungen

- Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in den weiteren Planverfahren entsprechend berücksichtigt.



Anregungen TÖB/Bürger - Abwägung

Handwerkskammer Oldenburg:

Städtebauliches Entwicklungskonzept wird begrüßt. Neuansiedlung und Erweiterung von Handwerksbetrieben in allen Ortsteilen ermöglichen. Bei Umwidmung von gewerblichen und gemischten Bauflächen kritisch prüfen (Breeweg/Lohacker). Erschließung mit moderner Kommunikationstechnik. Positiv Entwicklungsbereich „Arbeiten und Wohnen“

- Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in den weiteren Planverfahren entsprechend berücksichtigt (Prüfung bei Umwidmungen).

Forstamt Weser-Ems Landwirtschaftskammer

Niedersachsen:

Sollten bei der Umsetzung Waldflächen betroffen sein, ist für entsprechenden Ersatz zu sorgen. Abstand zwischen Wald und Baugebieten mindestens 30 m, besser 50 m Abstand (Verkehrssicherheit und Brandschutz).

- Kenntnisnahme und Berücksichtigung bei nachfolgenden Planungsschritten



Anregungen TÖB/Bürger - Abwägung

EWE Wasser GmbH:

Entwicklungsflächen ergeben keine Handlungsoptionen hinsichtlich der Abwasserreinigungsanlage. Hinweis: Bei Starkregenereignissen Engpässe im Pumpwerk Späthenweg in Jeddelloh I (Einzugsgebiet Friedrichsfehn → Aufgrund der Neuausweisung: Einzugsgebiet neu bearbeiten bzw. zu dimensionieren

- Kenntnisnahme und Berücksichtigung bei nachfolgenden Planungsschritten, insbesondere Hinweise zum Pumpwerk Späthenweg.

Haaren Wasseracht:

Grundsätzlich keine Bedenken → Durch geeignete Maßnahmen Sicherstellung, dass der Abfluss nicht verschärft oder erhöht wird (Entwässerungsplanung). Es wird auf die satzungsgemäße Vorschriften zu den Verbandsgewässern hingewiesen (Freihaltung des Gewässerräumstreifens, Ausschluss der privaten Nutzung)

- Kenntnisnahme und Berücksichtigung bei nachfolgenden Planungsschritten

Anregungen TÖB/Bürger - Abwägung

Landkreis Ammerland

Allgemein:

Keine abschließende Prüfung, keine Vorabbindung für nachfolgende Planungsschritte

Siedlungserweiterung Espergöhler Bäke: 7,1 ha



Naturschutzfachliche Bedenken:
Niederungsbereich der Bäke → Eingriff ins Landschaftsbild und des Wasserhaushaltes

- Langfristige Entwicklungsoption, zunächst nur ein kleiner Teilbereich (1,5 ha) vorgesehen.
- Wenig Möglichkeiten im Hauptort entwicklungsfähige Wohnstandorte auszuweisen.
- Bleibt im Konzept insbesondere vor dem Hintergrund der Wohnbauland-Offensive durch Landrat
- Naturschutzfachliche Belange auf der nachfolgenden Planungsebene geprüft.

Anregungen TÖB/Bürger - Abwägung

Landkreis Ammerland

Gewerbliche Siedlungserweiterung westlich der Kläranlage und südwestliche Erweiterung ab Kampweg bis zur Vehne

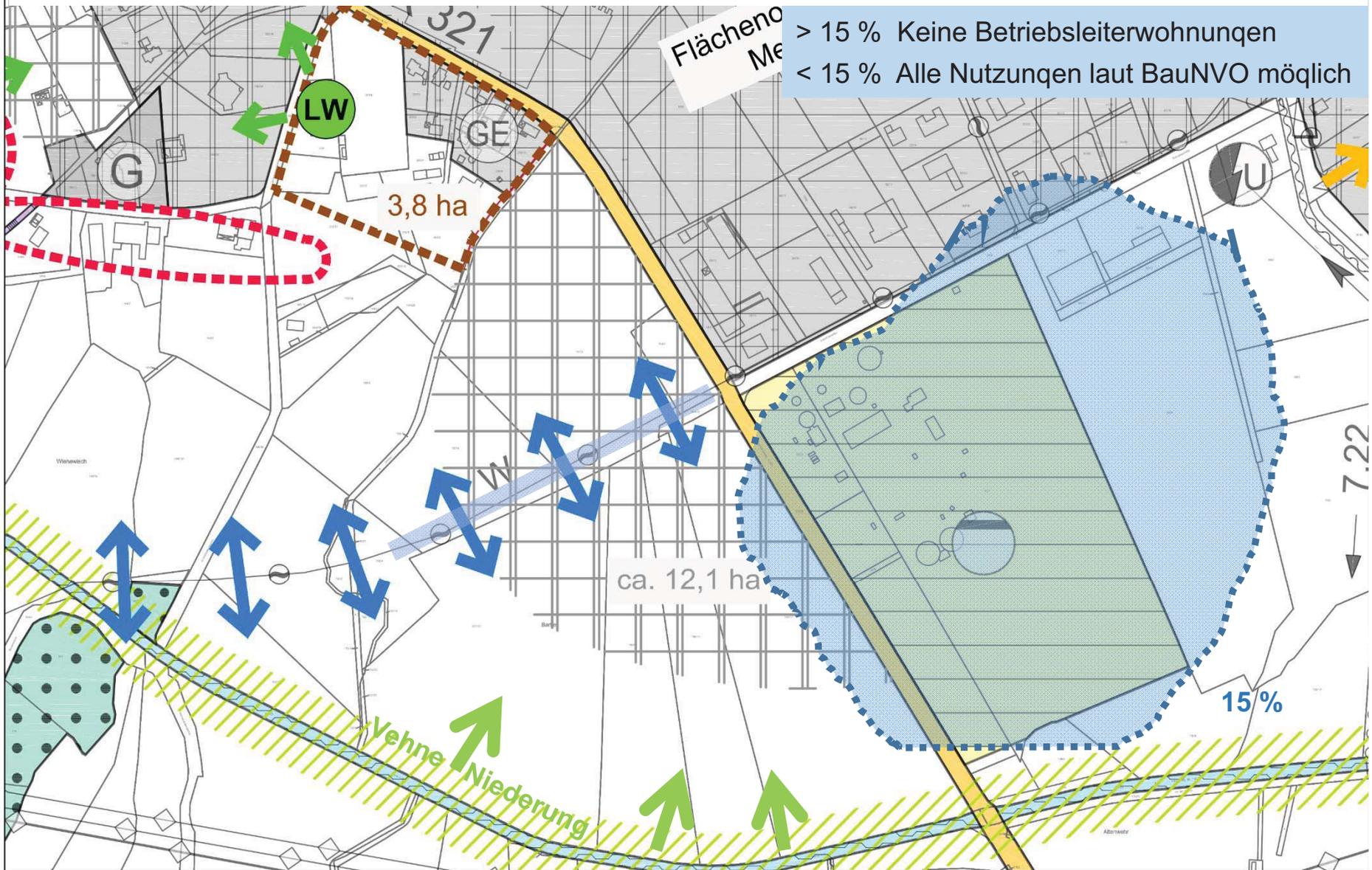
Naturschutzfachliche Bedenken:
Niederungsbereich der Vehne → erheblicher Eingriff ins Landschaftsbild des Niederungsbereiches, im RROP als Vorsorgegebiet für die Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung festgelegt.

- Keine Siedlungserweiterung am Kampweg geplant → Fehlinterpretation
- Standort westlich der Kläranlage bleibt Bestandteil des Konzeptes (u.a. sehr gute Erschließungssituation).
- Naturschutzfachliche Belange auf der nachfolgenden Planungsebene prüfen.

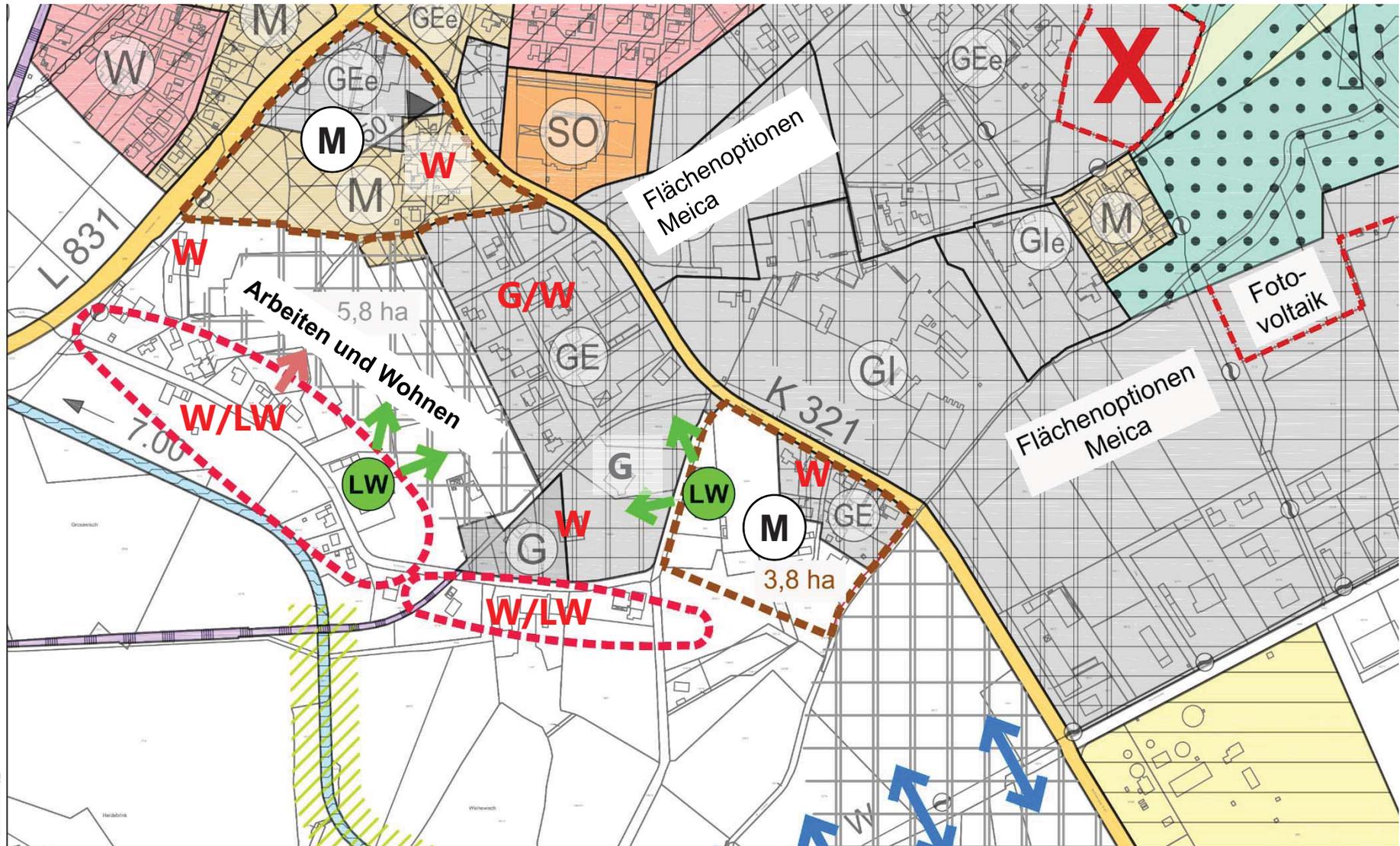
Allgemeine Ausführungen:

- Gewerbliche Flächenausweisung in der Konzeption ist eine langfristige Absichtserklärung → Schutz vor entgegenstehenden Nutzungen
- Sicherstellung dieses Ziels durch großräumige Herangehensweise
- Konkrete Umsetzung erfolgt bedarfsgerecht und an den naturschutzfachlichen Anforderungen angepasst.

- 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



- 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)





Anregungen TÖB/Bürger - Abwägung

Landkreis Ammerland

Siedlungsentwicklung:
Vorschlag für Tabelle 4:

	Ermittelter Bedarf	Planung	Überschreitung
Edeweicht	25 - 28 ha	21,4	- 6,6
Friedrichsfehn	14 - 16 ha	17,5	1,5
Übrige Ortsteile	17 - 19 ha	35,7	16,7

Vorschläge zur Flächenreduzierung

- Die vorgeschlagene Art der Tabellen-Darstellung wird übernommen, ergänzt durch die Herausnahmen.

Allgemeine Ausführungen:

- Im Abstimmungsgespräch (13.11.2015) wurde vor dem Hintergrund der Wohnbauland-Offensive die Stellungnahme zu den Reduzierungen deutlich relativiert.
- Schaffung von angemessenem Wohnraum steht nun im Vordergrund.
- Auf Ebene des Entwicklungskonzeptes wird zum Aspekt Wohnen kein Erfordernis zur Flächenreduzierung mehr gesehen.
- Die Flächeninanspruchnahme im konkreten Bauleitverfahren nachvollziehbar begründen.

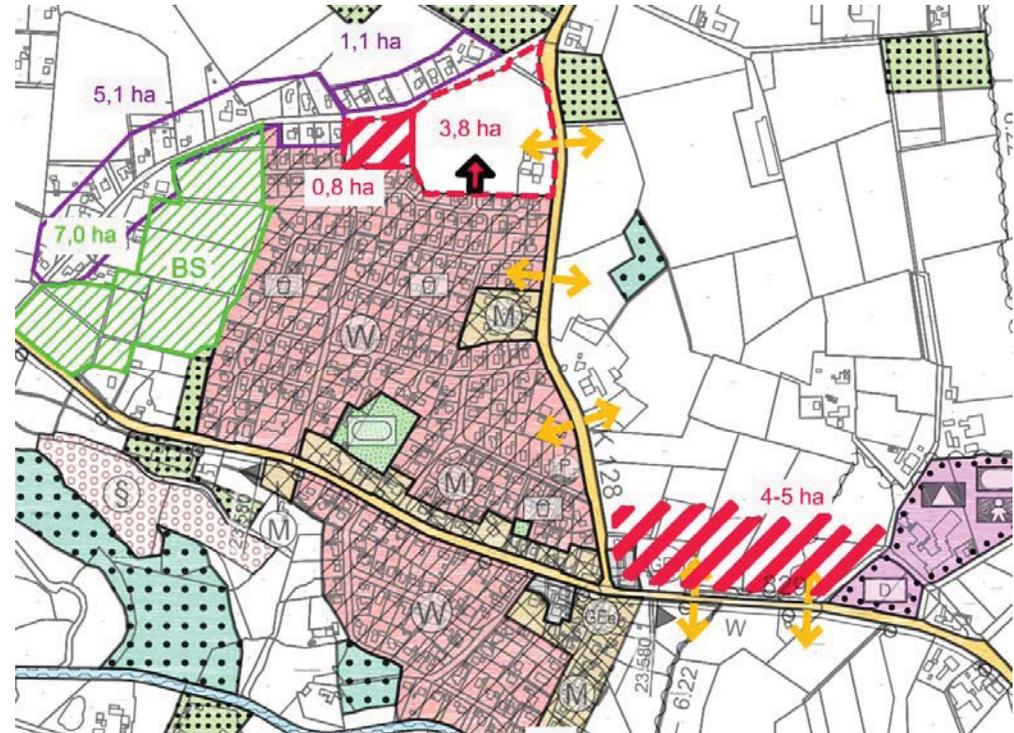
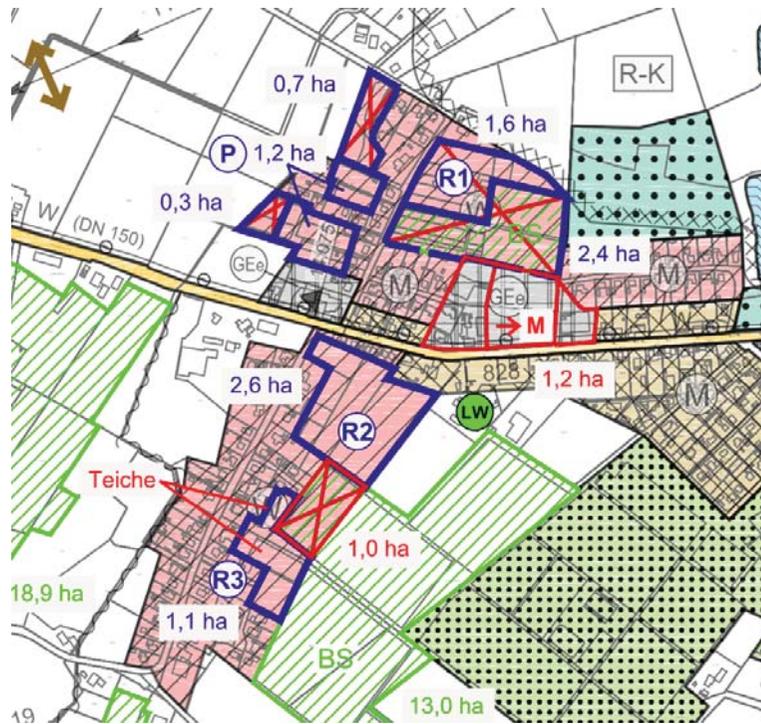


Anregungen TÖB/Bürger - Abwägung

Landkreis Ammerland

<p>Jeddeloh I: Reduzierung der Flächen R2 und R3</p>	<ul style="list-style-type: none">• Flächen sind bereits durch einen rechtskräftigen B-Plan abgesichert → Verbleiben im Konzept.
<p>Osterscheps: Bedarf für die 4-5 ha große Fläche nördlich der Landesstraße wird angesichts der Bevölkerungsprognose bezweifelt. Beim Festhalten an dieser Fläche sollte auf die Darstellung an der Holtanger Straße verzichtet werden.</p>	<ul style="list-style-type: none">• Der Lückenschluss wurde bereits in den 1990er Jahren im Dorferneuerungsplan gefordert und hat für die Dorfgemeinschaft immer noch hohe Priorität. Die Fläche verbleibt im Konzept.• Auch die Darstellung an der Holtanger Straße bleibt aufgrund der günstigen Erschließungssituation Bestandteil des Konzeptes.

Anregungen TÖB/Bürger - Abwägung





Anregungen TÖB/Bürger - Abwägung

Landkreis Ammerland

<p>Wildenloh: Reduzierung der neuen Fläche</p>	<ul style="list-style-type: none">• Einzige mögliche Erweiterungsfläche für die Ortschaft Wildenloh. Sinnvolle Arrondierungsfläche, die im Konzept weiterhin Bestand hat.
<p>Portsloge: Portsloge weist im erheblichen Umfang (10,2 ha) Reserveflächen auf → Verzicht auf die Neudarstellung (1,0 ha) nordwestlich der Landesstraße und auf die Reservefläche R6 (gehört zu Nord-Edeweicht), da aus immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten nicht umsetzbar.</p>	<ul style="list-style-type: none">• In Anbetracht der Wohnbauoffensive wird an der Neudarstellung festgehalten.• Fläche R6 befindet sich im gemeindlichen Eigentum und stellt eine sinnvolle Siedlungsarrondierung dar. Soll weiter vorgehalten werden im Fall der Aufgabe des benachbarten landwirtschaftlichen Betriebes.



Anregungen TÖB/Bürger - Abwägung

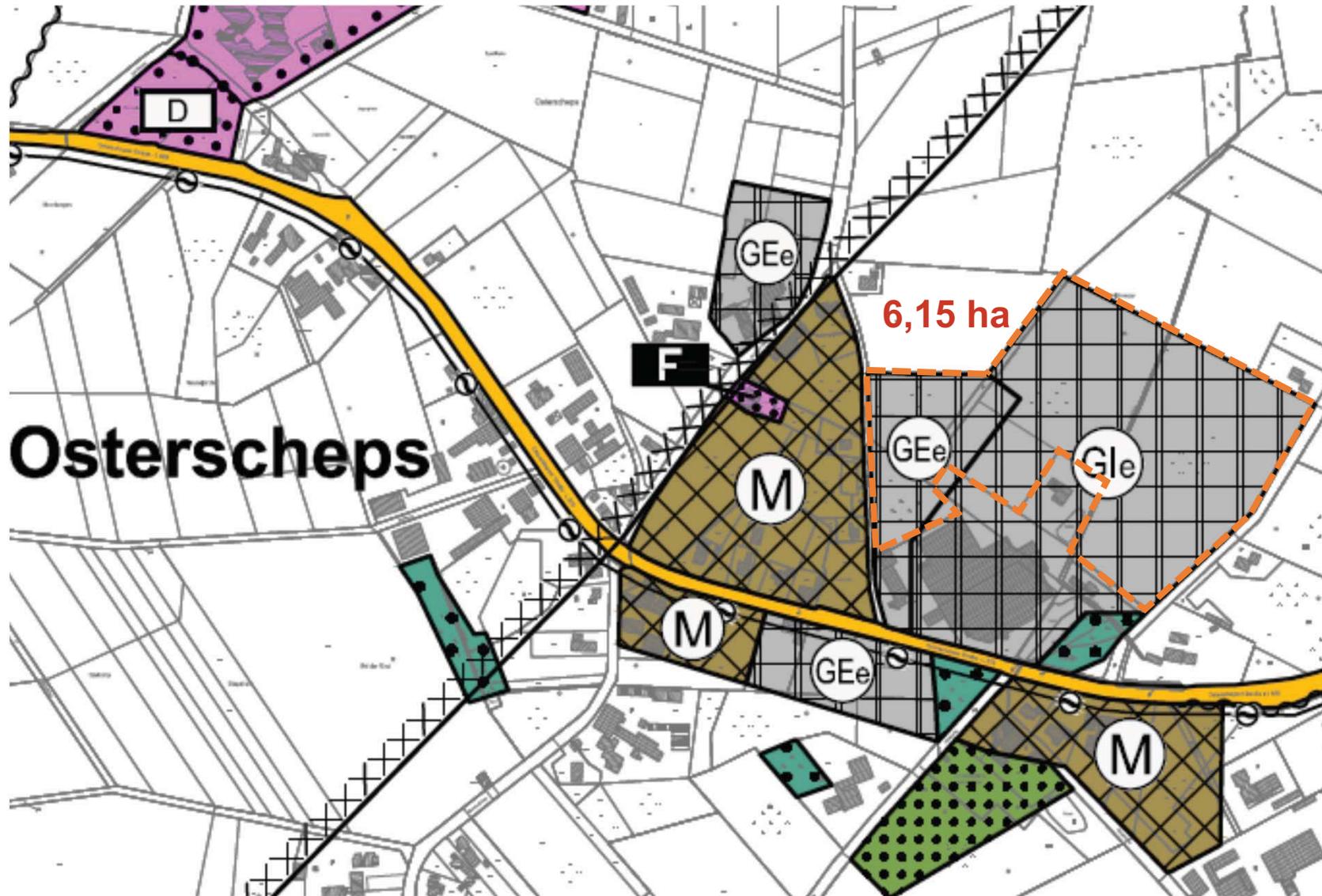
Landkreis Ammerland

Gewerbliche Entwicklung:
Aufschlüsselung über noch vorhandene Flächenreserven fehlen.

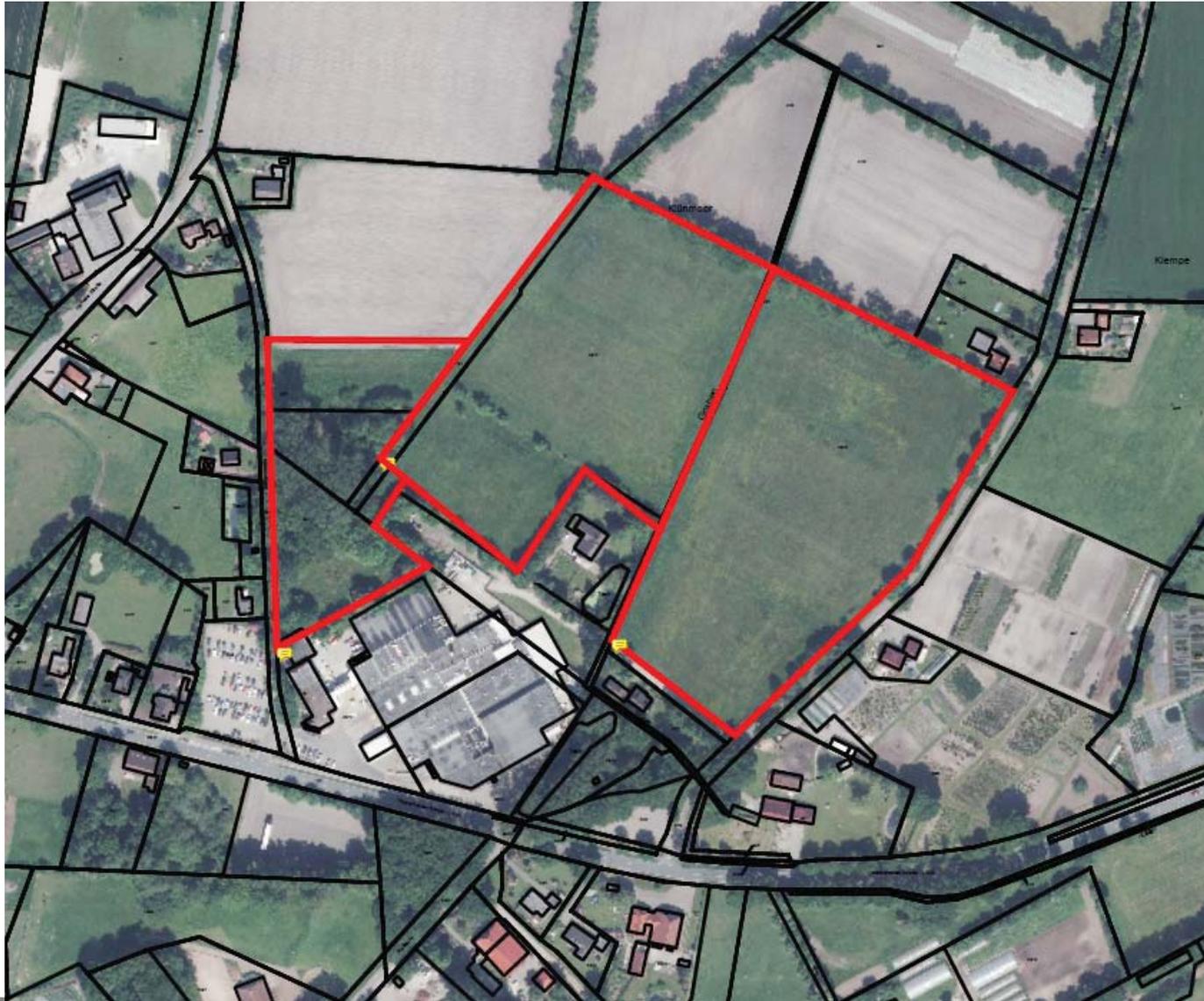
- Das Konzept wird um die geforderten Aussagen (Karte und Tabelle) ergänzt.

Reserveflächen (ha)					
betriebs- gebunden	Hafen- gebunden	Umwid- mung	belegt	Private Anbieter	Gesamt
6,15	18,9	1,2	0,8	1,25	
0,7	4,3	1,4	1,77	1,63	
10,56		1,59	0,5		
		1,85			
17,41	23,2	6,04	3,07	2,88	52,6

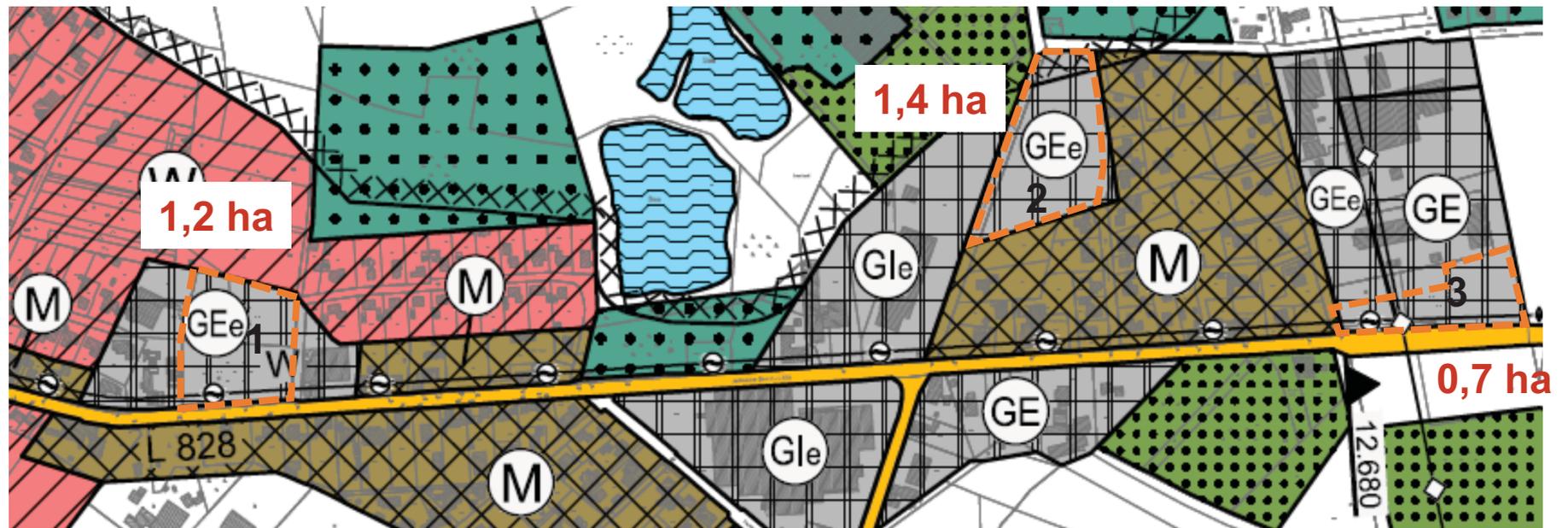
Gewerbliche Bauflächen – Bestand Osterscheps



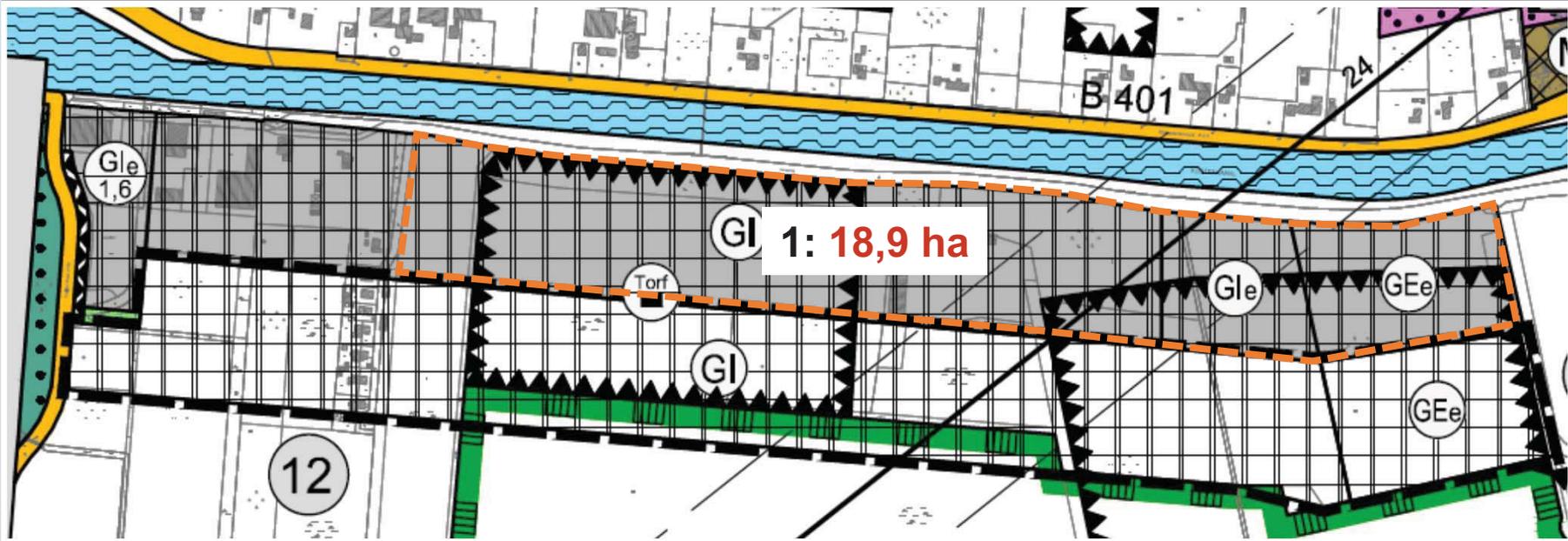
Gewerbliche Bauflächen – Bestand Osterscheps



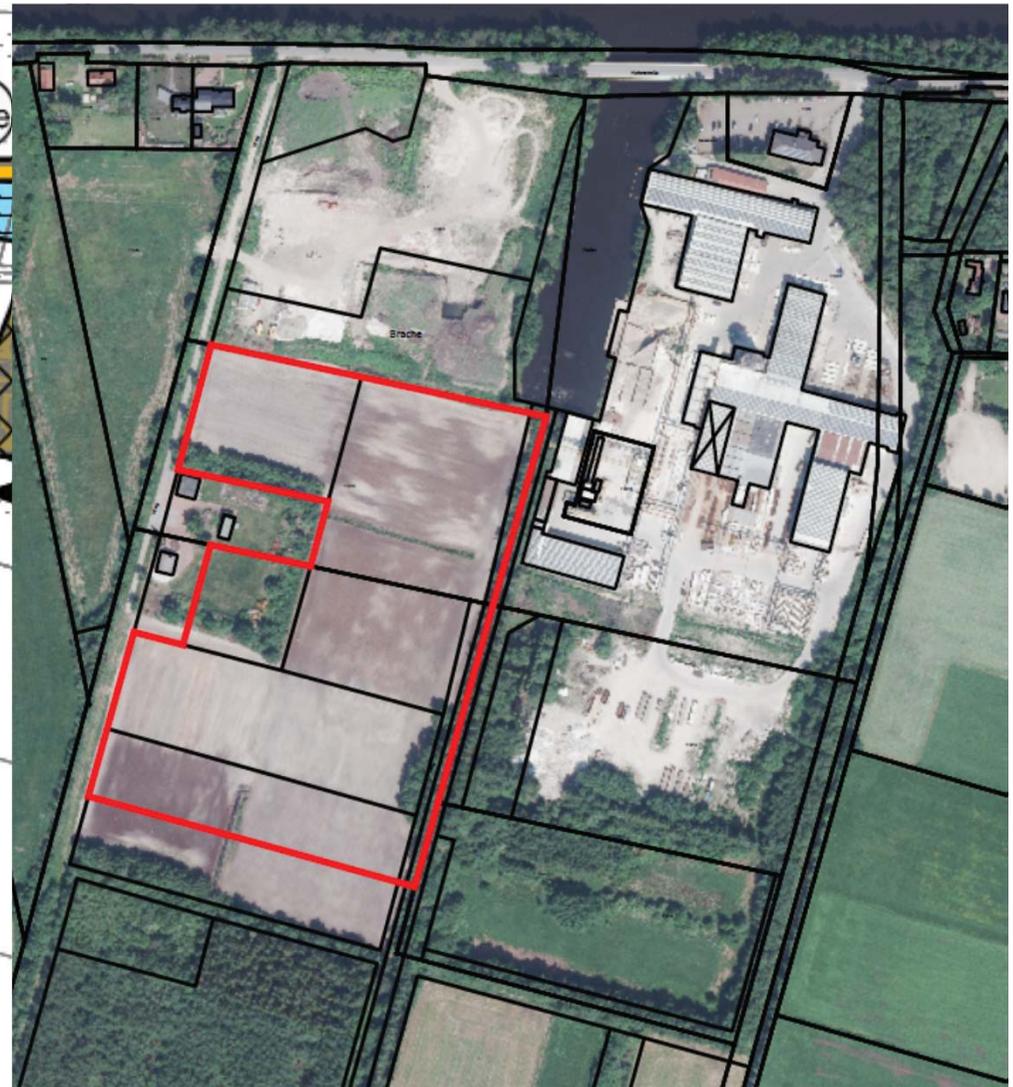
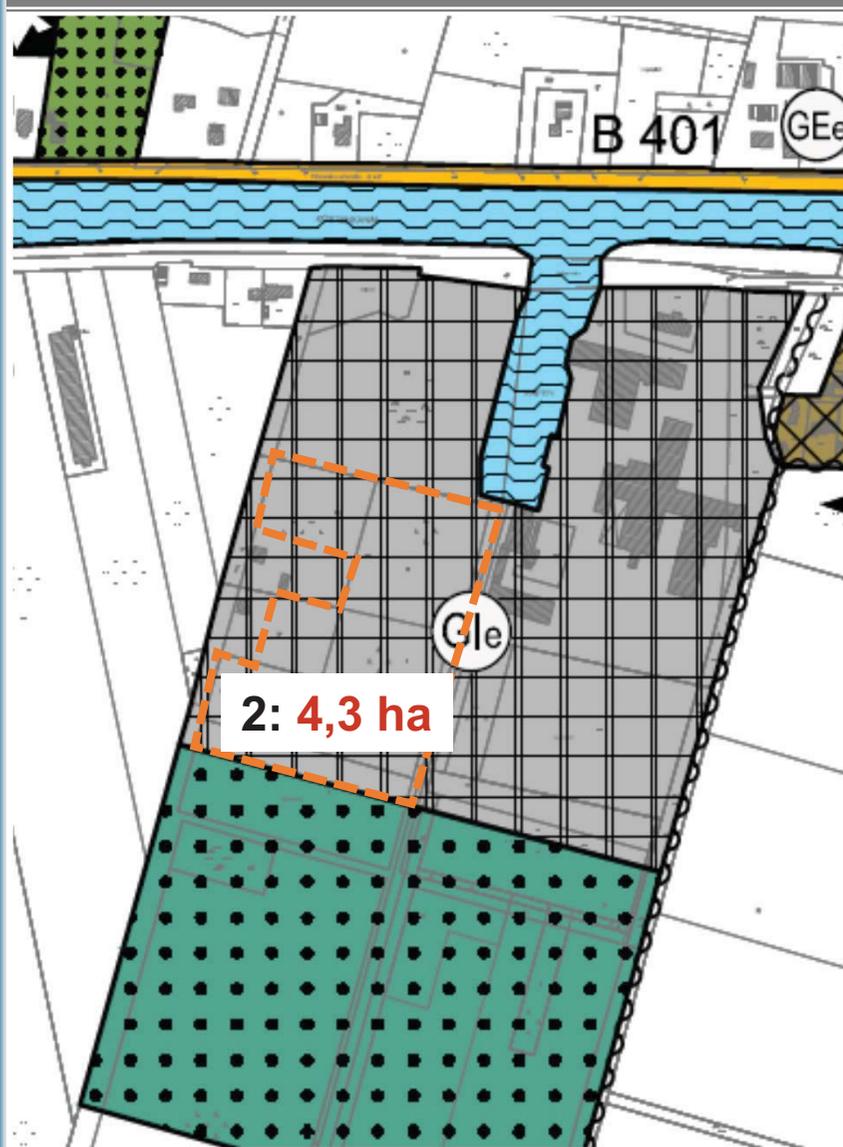
Gewerbliche Bauflächen – Bestand Jeddelloh I



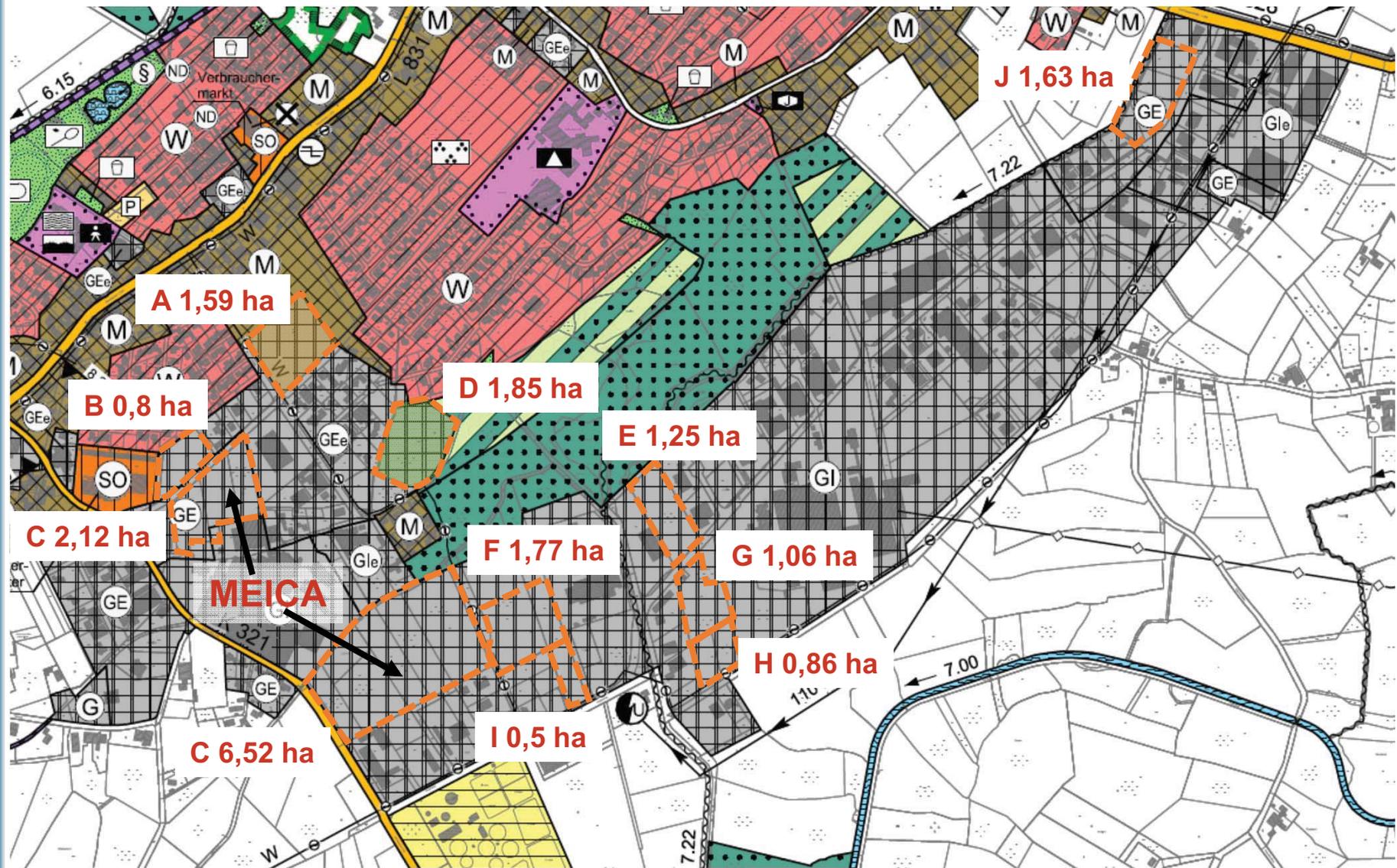
Gewerbliche Bauflächen – Bestand Husbäke



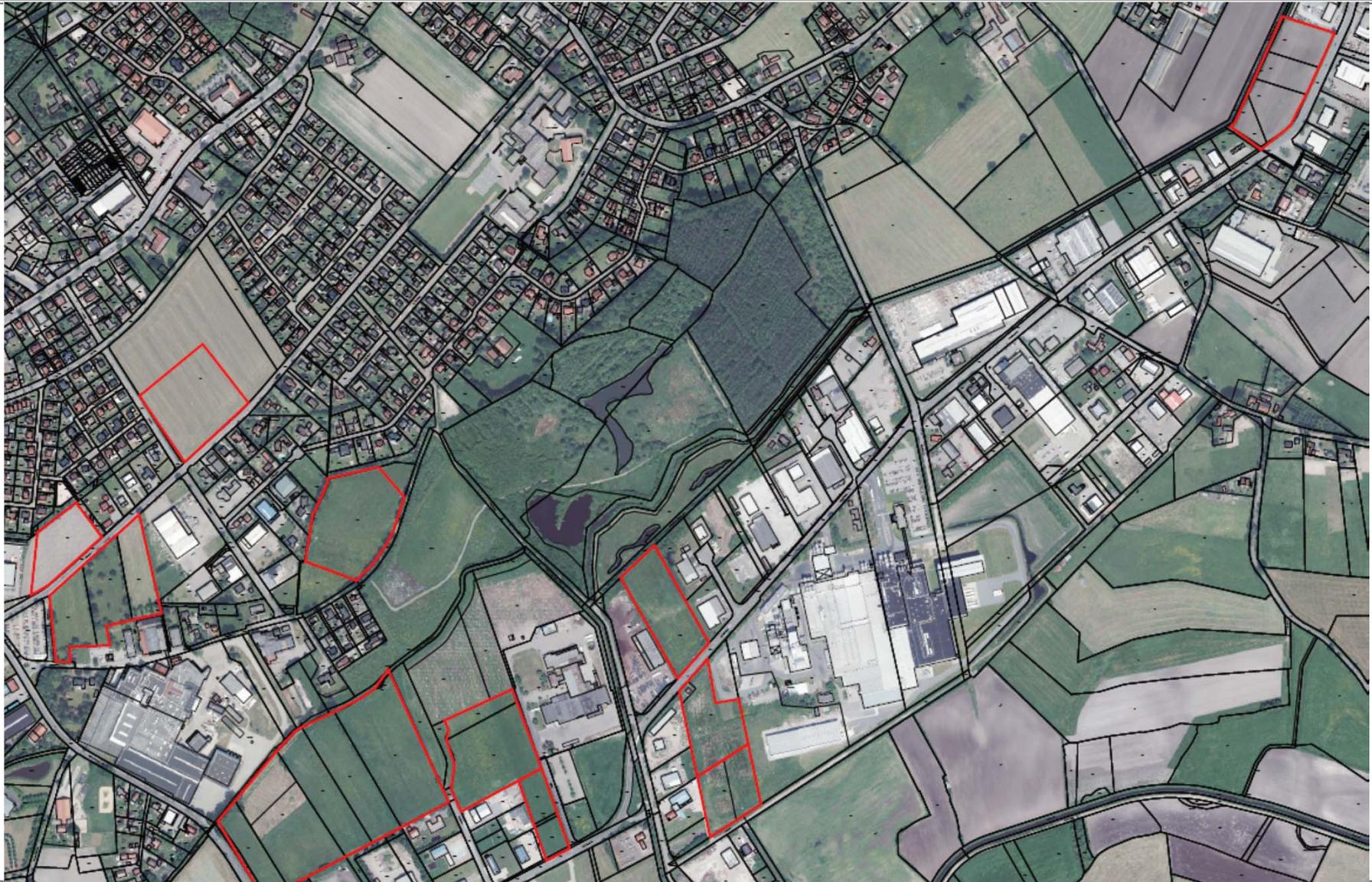
Gewerbliche Bauflächen – Bestand Jeddelloh II



Gewerbliche Bauflächen – Bestand Edeweicht



Gewerbliche Bauflächen – Bestand Edeweicht



Gewerbliche Reserveflächen

Gewerbliche Reserveflächen Gesamtübersicht Gemeinde Edewecht

Ortschaft/Flächenbezeichnung	Größe in ha	Ausweisung	Anmerkungen
<u>Osterscheps</u>	6,15	<u>GEE/Gle</u>	Langfristige, betriebsgebundene Flächenoptionen der Fa. Abraham zur Standortsicherung.
<u>Jeddeloh I</u>	3,3	<u>GEE</u>	Die großflächigen industriellen Nutzungen in <u>Jeddeloh</u> laufen aus und ziehen sich zunehmend aus der Fläche zurück. In Abhängigkeit mit der weiteren gewerblichen Entwicklung ergeben sich Möglichkeiten zumindest die noch nicht genutzten gewerblichen Reserveflächen hinsichtlich anderer Flächenausweisungen (M/W) zu prüfen und ggf. umzuwidmen.
1	1,2	<u>GEE</u>	Nicht betriebsgebundene Reservefläche westlich der Straße Auf der Harre. Eine Vorhaltung an gewerblichen Reserveflächen wird gegenwärtig als nicht erforderlich erachtet. Den örtlichen Handwerksbetrieben als auch der Wohnnutzung (wenn immissionsschutzrechtliche Gesichtspunkte nicht dagegensprechen) können an dieser zentralen Lage Entwicklungspotenziale angeboten werden.
2	1,4	<u>GEE</u>	Nicht betriebsgebundene Reservefläche westlich <u>Jückenweg</u> . Die Fläche wird gegenwärtig von der Dorfgemeinschaft für besondere Veranstaltungen genutzt. Auch an dieser Stelle wäre eine Umwidmung in eine gemischte Baufläche mit einem Wohnanteil denkbar.
3	0,7	GE	Flächenoptionen für den nördlich angrenzenden Betrieb (EBEV GmbH).
<u>Husbäke/ Jeddeloh II</u>	23,2	<u>GI/GEE/Gle</u>	<p>Hierbei handelt es sich um Flächenangebote mit dem besonderen Standortprofil für binnenschiffahrt- bzw. hafengebundene Industriebetriebe. Gegenwärtig stehen der Ausbaugrad des Küstenkanals und das Potenzial seiner Nutzung allerdings nicht im Einklang. Im Rahmen der Reform der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung ist die Kategorisierung des Küstenkanals in die Kategorie C vorgesehen. Die erheblichen Einschränkungen der Befahrbarkeit lassen sich nur verringern, wenn der gesamte Küstenkanal gem. Wasserstraßenklasse V ausgebaut wird (Verlängerung der Schleusen, Anhebung der Brückenbauwerke), so dass die Passage moderner Schiffsgrößen (GMS/ÜGMS) durchgängig möglich ist. Es sind zukünftig folgende wirtschaftliche Nachteile mit dem eingeschränkten Ausbaugrad des Küstenkanals verbunden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aufgrund der eingeschränkten verkehrlichen Anbindung über Straße und Schiene, kommt der Binnenschifffahrt für die ansässigen Industriebetriebe eine besondere Bedeutung zu. Diese Anbindung an das in- und ausländische Binnenwasserstraßennetz erschließt den Betrieben Absatz- und Zuliefermärkte außerhalb der Region. Zur besseren Erreichbarkeit und Sicherung der Bündelungspotenziale und der Versorgungsfunktion ist ein zukünftiger Ausbau notwendig. • Die strukturpolitische Bedeutung des Küstenkanals als Standortvorteil kann aufgrund der Rahmenbedingungen nicht ausgeschöpft werden.
<u>Husbäke (1)</u>	18,9	GI, <u>Gle</u> , <u>GEE</u>	Hierbei handelt es sich um großflächige Reserveflächen (unterschiedlicher Eigentümer) für die binnenschiffahrtgebundene Industrie.
<u>Jeddeloh II (2)</u>	4,3		Reservefläche mit Hafenanschluss.

Gewerbliche Reserveflächen

Ortschaft/Flächenbezeichnung	Größe in ha	Ausweisung	Anmerkungen
<u>Edewecht</u>	Ca. 20 ha.	<u>GEE/Gle</u>	Von den insgesamt 20 ha festgestellten „noch freien“ gewerblichen Bauflächen sind <ul style="list-style-type: none"> • 3,07 ha bereits in Nutzung genommen bzw. veräußert, • 3,44 ha werden im Konzept aus der gewerblichen Bauflächendarstellung genommen, • 10,56 ha sind betriebseigene Flächen zur Standorterweiterung und <u>-sicherung</u>, • nur 2,88 ha werden zurzeit auf dem Immobilienmarkt angeboten.
A	1,59	<u>GEE</u>	Dieser Teilbereich gehört zu einer Entwicklungsfläche mit hohem städtebaulichem Potenzial für die Wohnentwicklung (vgl. Flächendiskussion <u>Edewecht R2</u>). Voraussetzung allerdings ist eine Umwidmung der gemischten/gewerblichen Baufläche in eine Wohnbaufläche. Nach erster Einschätzung spricht der Betriebscharakter der angrenzenden Betriebe/Firmen nicht gegen eine Umwidmung. Auf eine gewerbliche Bauflächen-Darstellung wird demnach zukünftig verzichtet.
B	0,8	GE	Flächenoption der angrenzenden FA. <u>Heidkämper</u> , die bereits zum großen Teil umgesetzt ist.
C	2,12 6,52	GE/ GI	Flächenoption der angrenzenden FA. <u>Meica</u>
D	1,85	<u>GEE</u>	Auf die gewerbliche Bauflächendarstellung soll zukünftig verzichtet und der Teilbereich dem nordöstlich angrenzenden Grüngürtel zugeschlagen werden.
E	1,25	GI	Freie nicht betriebsgebundene Baufläche in privater Hand, die zurzeit auf dem Immobilienmarkt angeboten werden.
F	4,77	GI	Bereits veräußerte gemeindliche Flächen, stehen nicht mehr zur Verfügung.
G	1,06	GI	Flächenoption der angrenzenden FA. DMK.
H	0,86	GI	Flächenoption der angrenzenden FA. DMK.
I	0,5	GI	Bereits veräußerte gemeindliche Flächen, stehen nicht mehr zur Verfügung.
J	1,63	GI	Freie nicht betriebsgebundene Baufläche in privater Hand, die zurzeit auf dem Immobilienmarkt angeboten werden.



Anregungen TÖB/Bürger - Abwägung

Landkreis Ammerland

Gewerbliche Entwicklung:
Übermäßige Flächenausweisung (86,4 ha) steht nicht im Einklang mit dem errechneten Bedarf von ca. 30 ha und den Anforderungen einer flächensparenden Siedlungsentwicklung. Es bestehen raumordnerische Bedenken und es wird angeregt, den Flächenumfang zu reduzieren.

Das Konzept wird um folgende Sachverhalte ergänzt:

- Konzentration der Flächenausweisung an einem zentralen geeignetem Standort (Gemeindegebiet wurde hinsichtlich weitere möglicher Standorte untersucht)
- Bei den aufgezeigten Standorten handelt es sich um Suchräume, die einer grundsätzlichen Eignungsprüfung unterzogen wurden → Umfang und Zuschnitt können aufgrund von zu berücksichtigenden Belangen erheblich variieren.
- Planerische Absichtserklärung, um entgegenstehende Belange auszuschließen

Hieraus ergibt sich naturgemäß eine flächenmäßige Abweichung im größeren Umfang zum tatsächlichen Bedarf.

Anregungen TÖB/Bürger - Abwägung

Landwirtschaftskammer, Bezirksstelle

Nord:

Aussage zur verstärkten Nutzung der Nachverdichtungspotenziale wird begrüßt.
 Kritisch wird der Umfang der Neuausweisung von Wohnbauflächen und beabsichtigte Bodenvorratspolitik zur Sicherung der gewerblichen Entwicklung gesehen, da es sich hierbei ausnahmslos um landwirtschaftliche Nutzflächen handelt.
 Bedenken aus Gründen des Bodenschutzes, des Flächenverbrauchs und der allgemeinen Landwirtschaft.

Die Gemeinde war stets bemüht bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen verträgliche Lösungen zu finden. Auch zukünftig wird die Gemeinde den Prozess begleiten und bemüht sein, die eigentlichen Hofstandorte zu sichern.

→ Abwägung Landkreis Ammerland

Ammerländer Wasseracht:

Allgemeine Ausführungen zu Auswirkungen auf die Wasserwirtschaft → Durch geeignete Maßnahmen Sicherstellung, dass der Abfluss nicht verschärft oder erhöht wird (Entwässerungsplanung). Es wird auf die satzungsgemäße Vorschriften und gesetzlichen Regelungen hingewiesen. Hinweise zu einzelnen Flächenausweisungen.

- Kenntnisnahme und Berücksichtigung bei nachfolgenden Planungsschritten, Hinweise zu den Flächen werden aufgenommen.

Anregungen TÖB/Bürger - Abwägung

avacon:

In der Gemeinde Edeweicht im Bereich des Gewerbe- und Industriegebietes verläuft eine 110 kV-Leitung. Die entsprechenden Belange sind zu berücksichtigen.

- Kenntnisnahme und Berücksichtigung bei nachfolgenden Planungsschritten, Hinweise zu den betreffenden Flächen werden mit aufgenommen.

TenneT TSO GmbH:

In der Gemeinde Edeweicht verläuft eine 220 kV-Leitung im Bereich Friedrichsfehn, Klein Scharrel. Die entsprechenden Belange sind zu berücksichtigen.
Bei dem geplanten Ausbau zur 380kV-Leitung müssen die geltenden Abstände von 200m bzw. 400 m eingehalten werden. Eine Erdverkabelung kann geprüft werden, wenn sich Änderungen in der zugrundeliegenden Gesetzeslage ergeben.

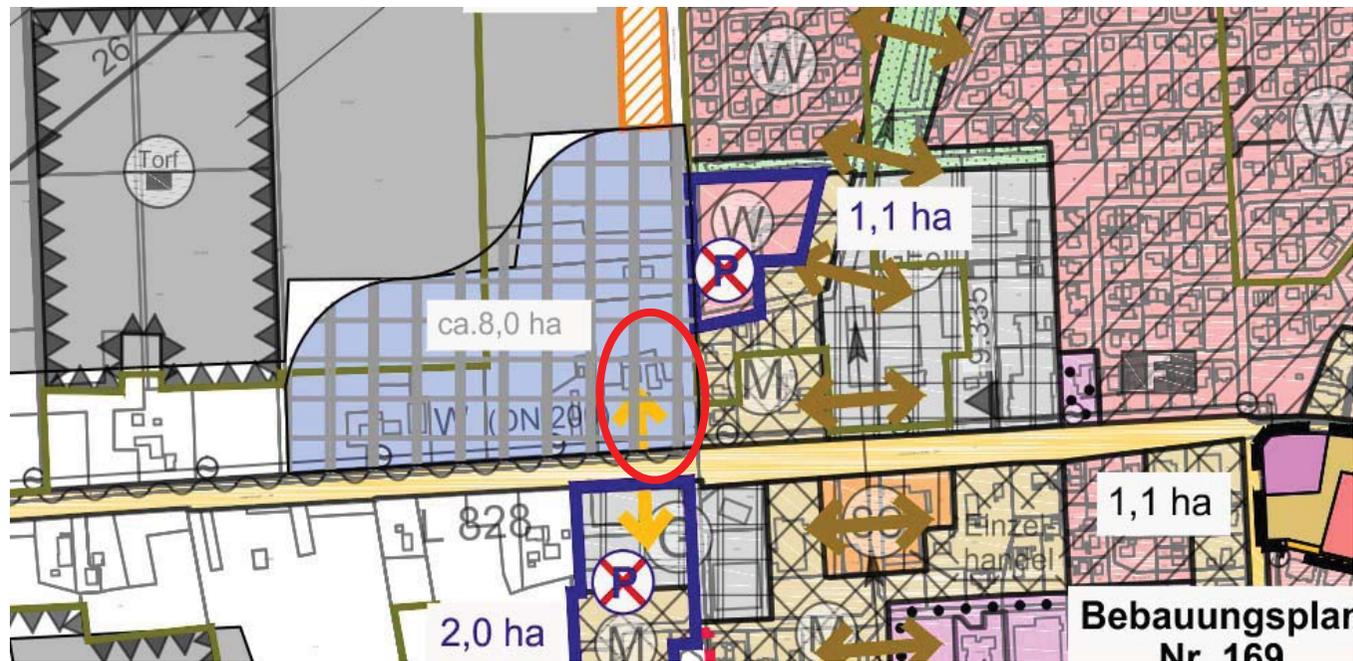
- Kenntnisnahme und Berücksichtigung bei nachfolgenden Planungsschritten, Hinweise zu den Flächendarstellungen werden mit aufgenommen.
 - Raumordnungsverfahren mit Variantenprüfung eingeleitet. Der Entwurf des Entwicklungskonzeptes wurde dem Planungsträger zur Erstellung einer Raumwiderstandsanalyse zur Verfügung gestellt.
 - Nach jetzigem Planungsstand Ausbau auf derzeitigem Trassenverlauf als Freileitung nicht möglich.
- Entwicklungskonzept weiterverfolgen

Anregungen TÖB/Bürger - Abwägung

Frau Gerdes:

Eckgrundstück L828 / Fuhrkenscher Grenzweg
Die Eigentümerin begrüßt die Darstellung des Flurstückes 191/7. Die Eigentümerin sieht hier insbesondere die Möglichkeit senioren-gerechten Wohnraum mit Modellcharakter zu entwickeln.

Bei der ausgewiesenen Flächennutzung handelt es sich um eine gewerbliche Entwicklungsfläche. An dieser gewerblichen Zielaussage wird festgehalten. Eine reine Wohnnutzung mit hohen Schutzansprüchen wird an dieser Stelle an der Landesstraße nicht gesehen.

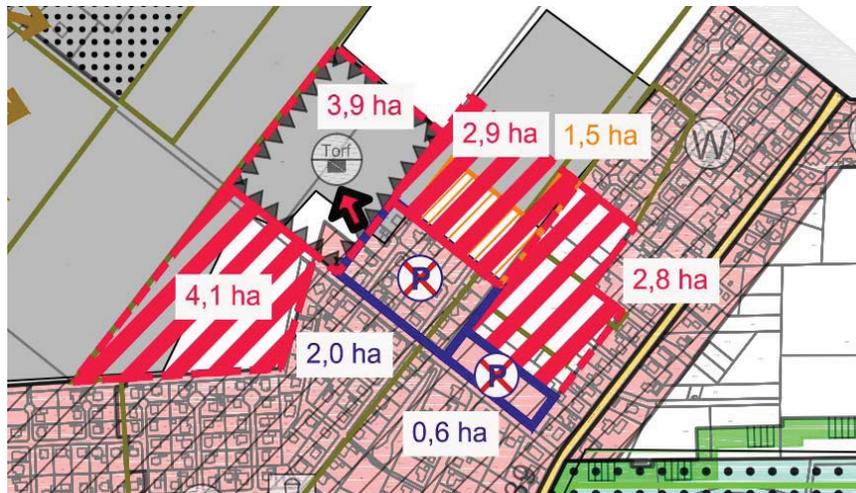


Anregungen TÖB/Bürger - Abwägung

Herr Wiese:

Flächenausweisung am Blendermannsweg.
Braucht Kapital zum Fortbestand seines
landwirtschaftlichen Betriebes und möchte die
Flächen veräußern.

Übernahme der Fläche Wiese/Eilers in die 1.
Entwicklungsstufe:
In Anbetracht der Wohnbaulandoffensive des
Landkreises werden die derzeit mit der
Kategorie „langfristige Siedlungserweiterung“
belegten Flächen Wiese und Eilers in den
Status als Siedlungserweiterung“ vorgezogen.

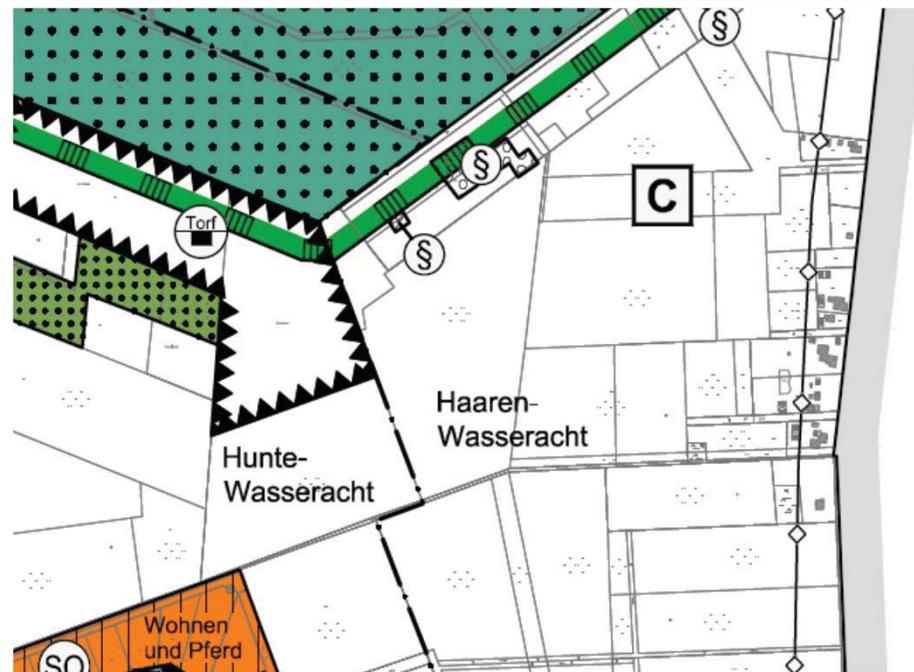
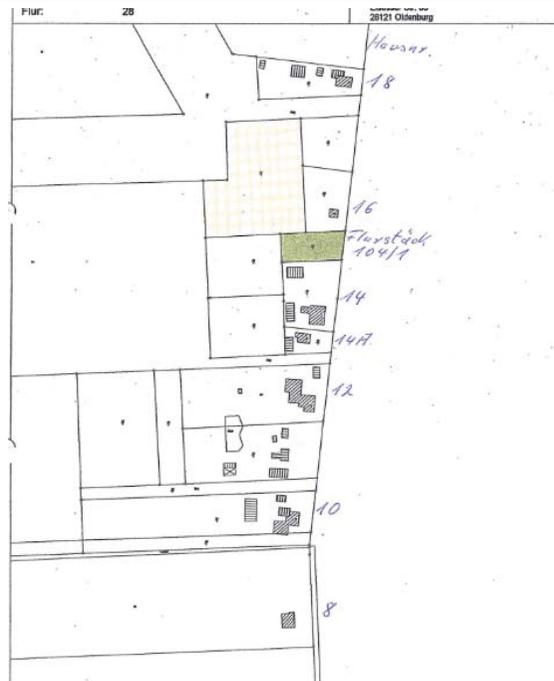


Anregungen TÖB/Bürger - Abwägung

Herr Karnau:

Herr Karnau beantragt für den Bereich westlich des Kavalerieweges (Haus Nr. 8 bis 18) die Aufstellung einer Außenbereichssatzung, die vorhandenen Baulücken einer Bebauung zuzuführen.

Die Ausweisung einzelner Baulücken im Außenbereich als Bauland ist nicht Gegenstand des städtebaulichen Entwicklungskonzepts. Unabhängig davon besteht die Möglichkeit, im gesonderten Einzelverfahren für den betreffenden Bereich am Kavallerieweg die Aufstellung einer Außenbereichssatzung zu prüfen.



Anregungen TÖB/Bürger - Abwägung

Ortsverein Husbäke:

Der Ortsverein Husbäke schlägt im Bereich des Setjeweges eine Neudarstellung für eine einzeilige bereits erschlossene Bebauung vor.

Eine Erweiterung der Siedlung ist städtebaulich an dieser Stelle nicht sinnvoll.

Die Fläche sollte nicht in das Konzept aufgenommen werden, weil hierdurch die vorhandene Siedlung „fingerartig“ in einem bislang beidseitig des Setjeweges unberührten Außenbereich erweitert werden würde.



Anregungen TÖB/Bürger - Abwägung

Frau Ripken:

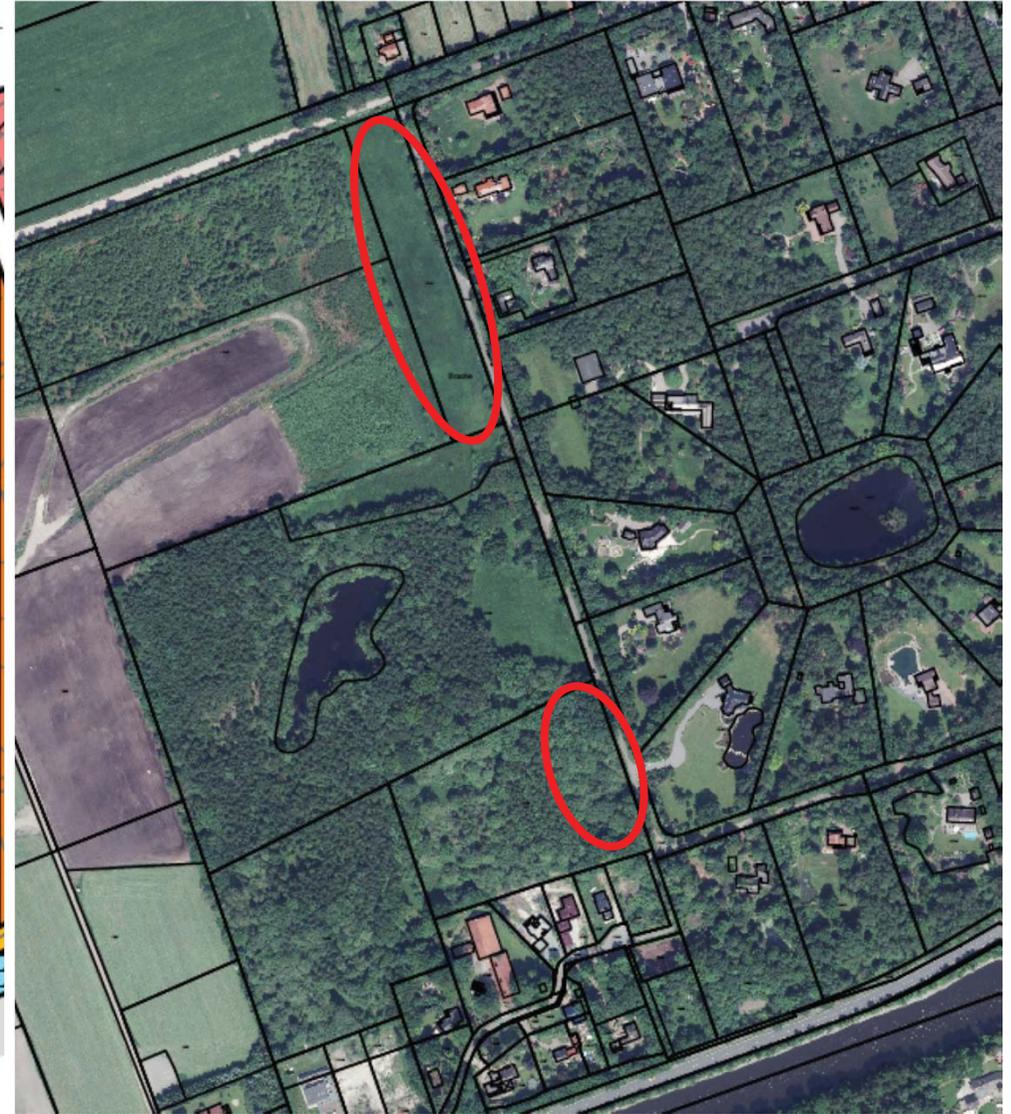
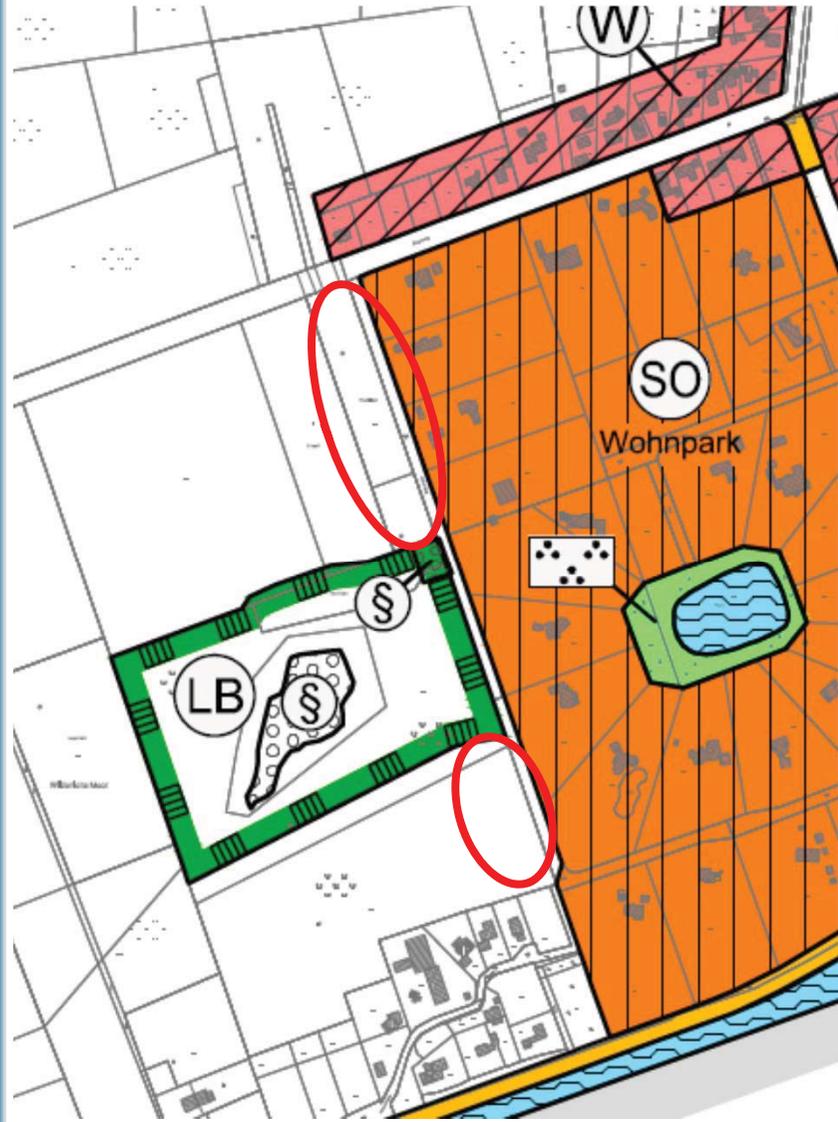
Die Einwanderin beantragt das Flurstück westlich des Häherweges / Ecke Zielweges zur Wohnbaufläche auszuweisen. Die Fläche ist erschlossen und Ver- und Entsorgungsanlagen bereits vorhanden.



Entwicklung in den Außenbereich über den Häherweg hinweg → wurde vom Landkreis signalisiert, dass die frühere Ablehnung hinsichtlich dieser Fläche nicht weiter aufrechterhalten werde. Unabhängig von den Aussagen des Konzeptes wird es weiterhin im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde möglich bleiben Einzelfallentscheidungen zu treffen, wenn sie die Grundaussagen des Konzeptes nicht berühren. Der Antrag ist daher außerhalb des Verfahrens zu prüfen. Aber Berücksichtigung: Grundstück Horn, liegt ebenfalls westlich des Häherweges und wurde abgelehnt. Anders als das Grundstück Horn, welches selbst bewaldet und von Wald umgeben ist, stellt sich das Grundstück Ripken in naturschutzfachlicher Hinsicht allerdings nicht in gleicher Weise problematisch dar.

Entwicklungskonzept: Grundsätzliche konzeptionelle Aussage der Gemeinde zur weiteren Siedlungsentwicklung → zukünftige Leitlinie. Die Anträge (Ripken, Karnau) zielen auf die Mobilisierung einer für sich gesehen kleinräumigen Fläche für Baulandzwecke. Es ist davon abzusehen, Einzelflächen, die von keiner grundsätzlichen Bedeutung als Entwicklungsfläche sind, in das Konzept aufzunehmen.

Anregungen TÖB/Bürger - Abwägung





Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Gemeinde Edewecht

9. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 Bebauungsplan Nr. 186

“Industriegebiet südlich Oldenburger Straße”



Bestand Biotoptypen und Nutzungen



Nutzungen

Fläche

- HBA Baumreihe
- FGR Nährstoffreicher Graben
- FGZ Sonstiger Graben
- SX Folienteich
- FGR/B Binsenbestand am Graben

Öffentliche Flächen

- Ag Acker, Gründung
- Am Maisacker
- GA Grasansaat
- EG Gartenbau-Kulturfäche

Biotope

- BZH Schnitthecke
- ER Rabatte
- GR Rasen
- GRT Grasweg
- HE Baumbestand des Siedlungsbereichs
- HSE Siedlungsgehölz aus heimischen Arten
- ODL Ländlicher Siedlungsbereich
- ODP Gewächshaus
- OG Gewerbegebiet
- OF Befestigte Fläche
- OVW Weg
- OVS Straße (Verkehrsfläche)
- PZH Ziergarten
- UHM Halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte

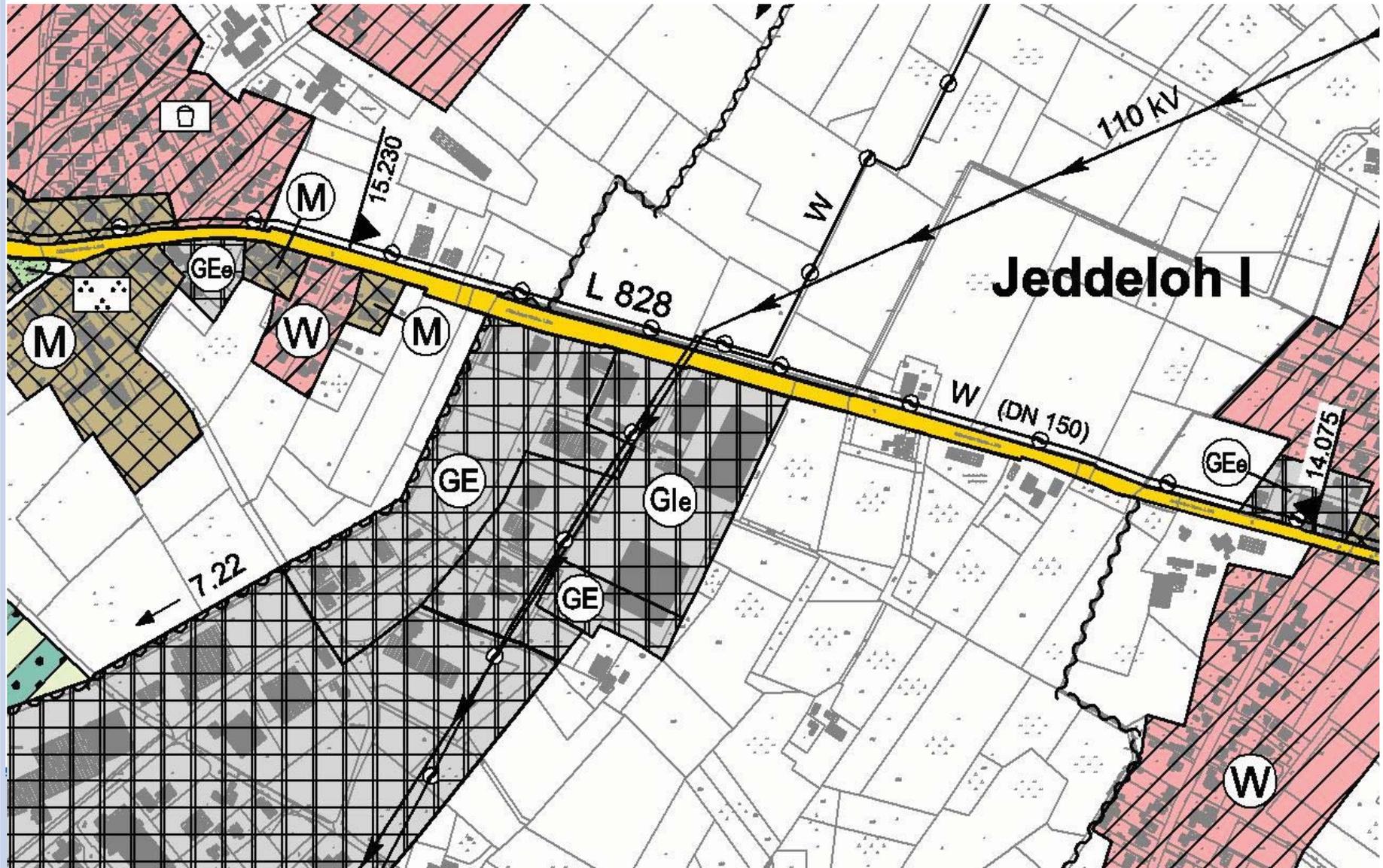
Gehölzarten

- Ah Ahorn
- Bi Birke
- Bu Rotbuche
- Eib Eibe
- M Mammutbaum
- Pa Pappel
- Pla Platane
- REi Roteiche
- Rho Rhododendron
- SEi Stieleiche
- Sp Stechpalme
- Th Lebensbaum
- W Weide

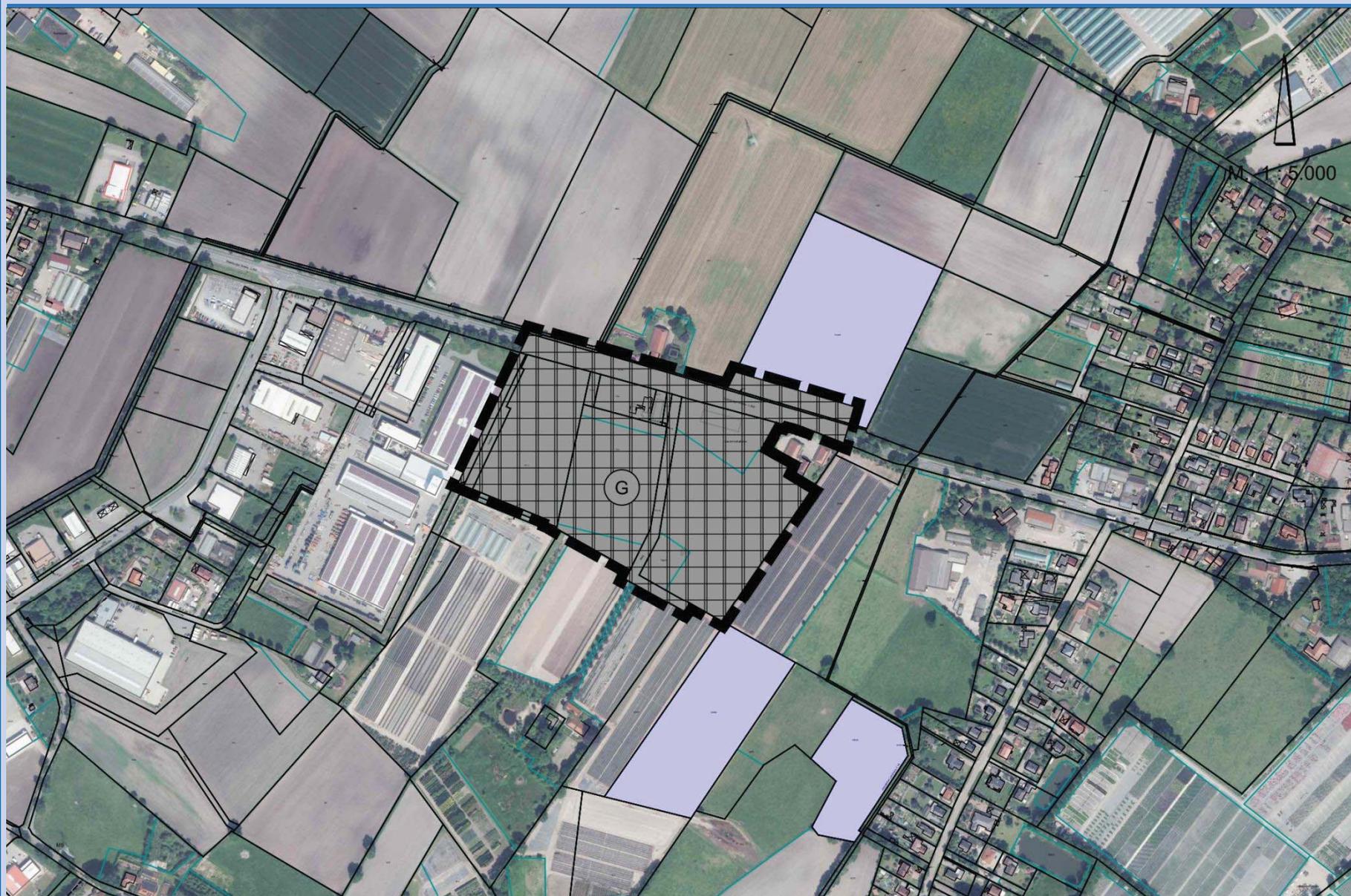
Sonstiges

-  Markanter Laubbaum
-  Laubbaum
-  Markanter Nadelbaum
-  In der Bilanzierung berücksichtigt

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



9. Flächennutzungsplanänderung



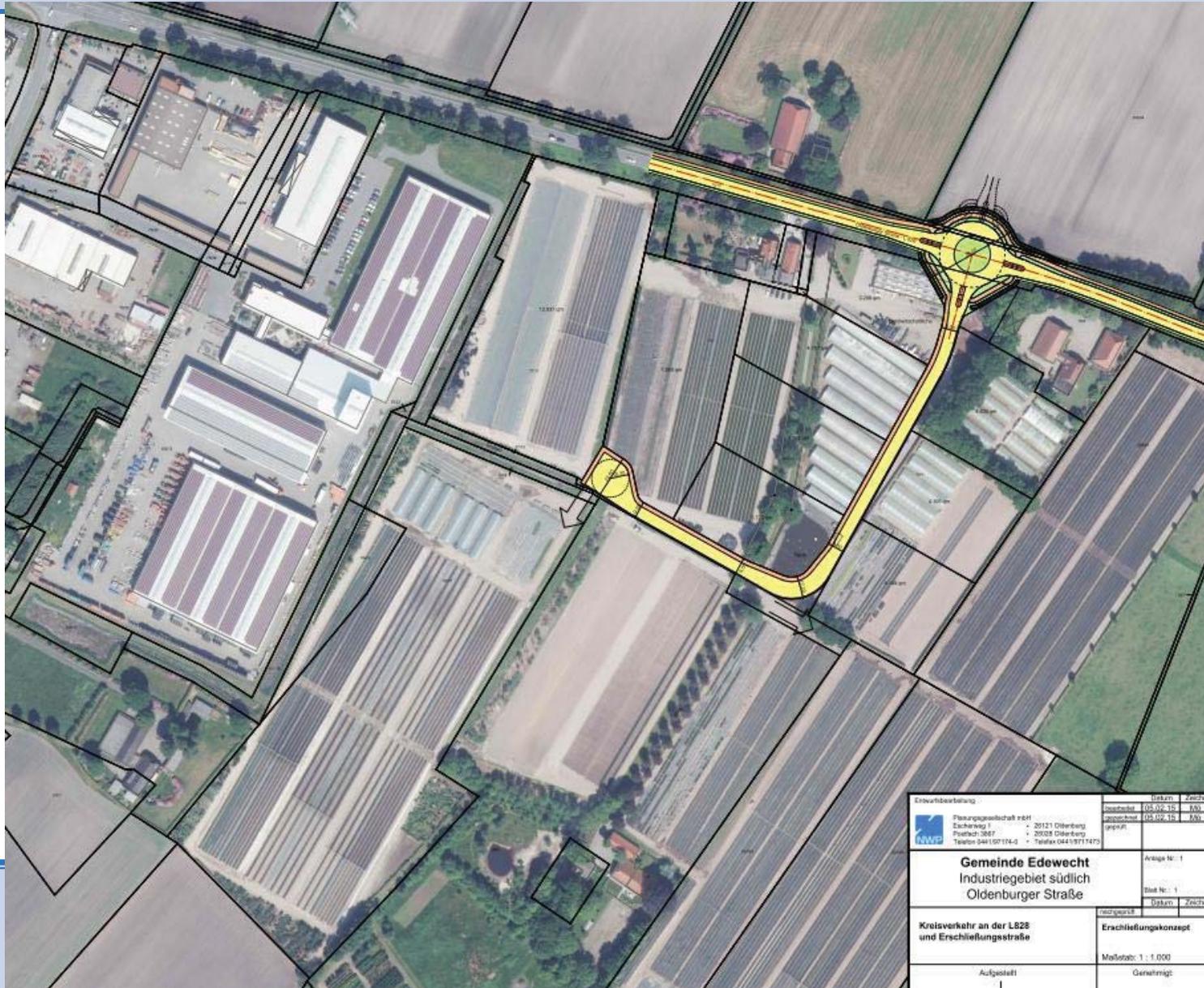
Angrenzender Bebauungsplan Nr. 118 mit Luftbild



© 2014 – Alle Rechte vorbehalten

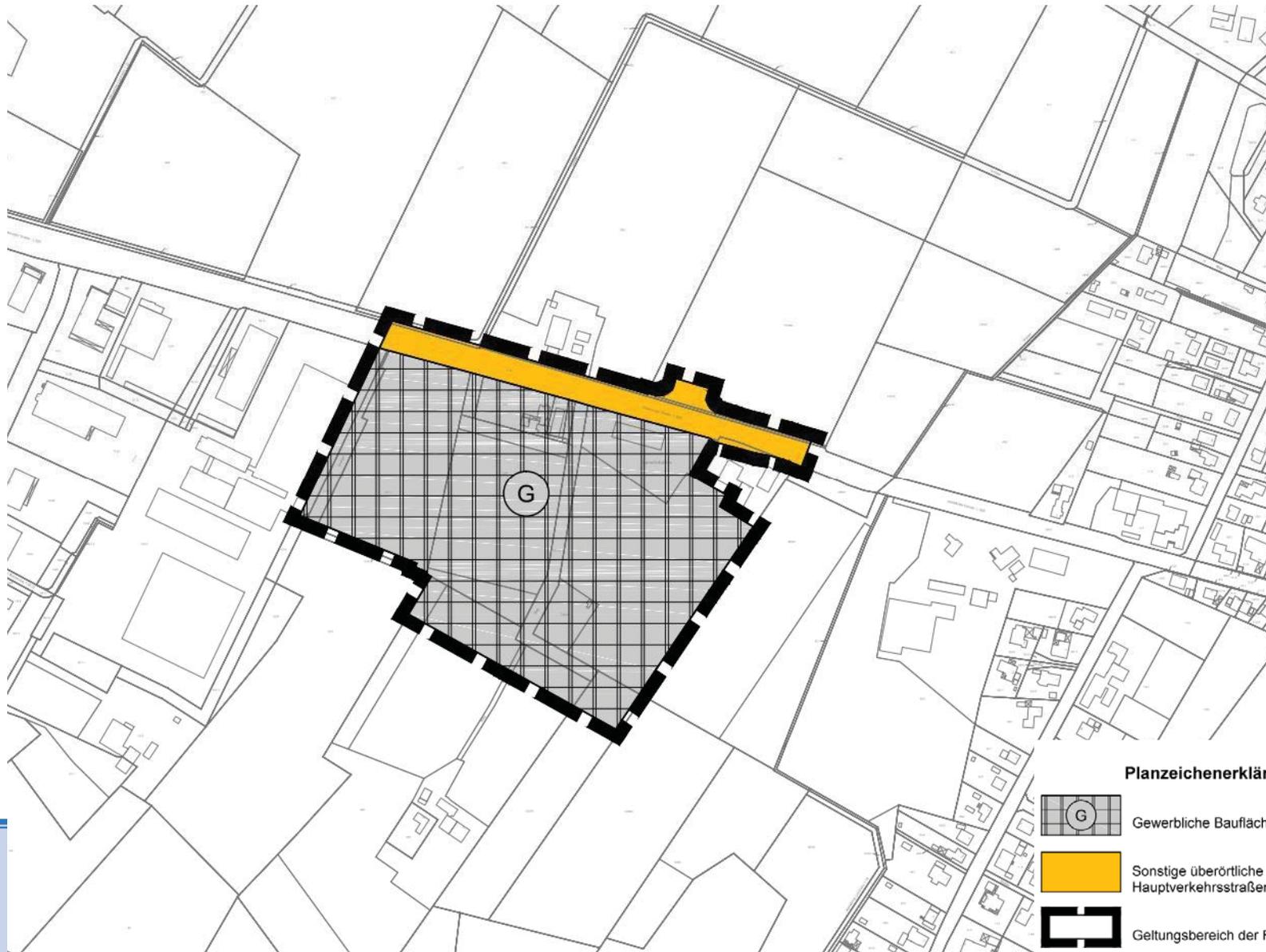
1:2.500

Erschließungskonzept

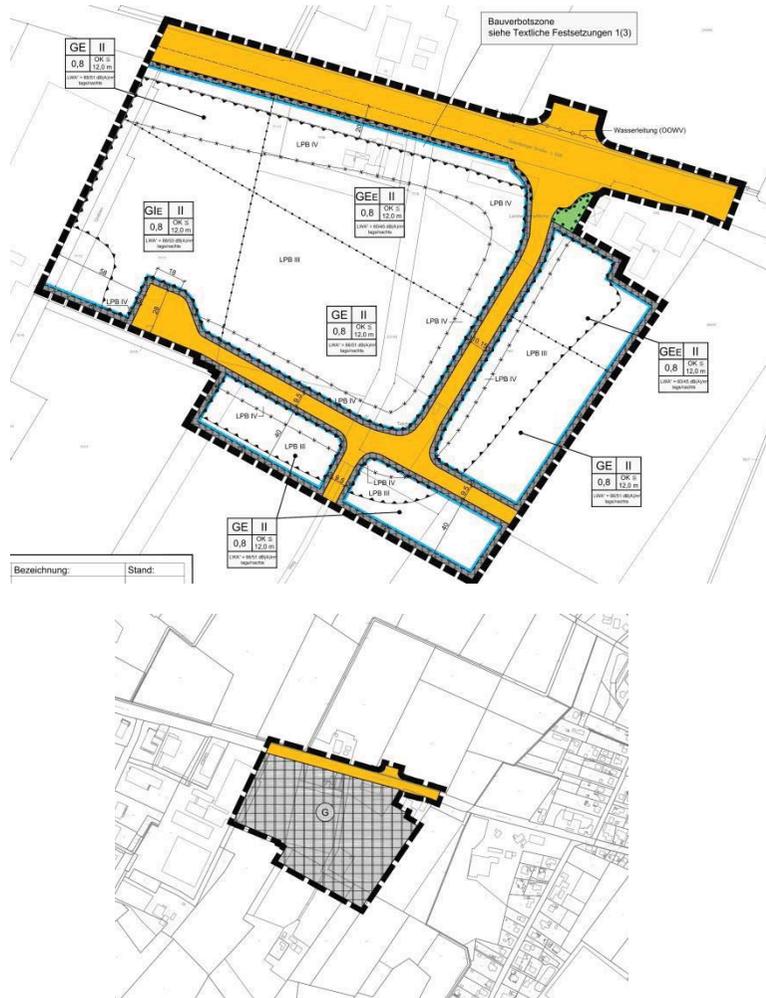


Ereignisbearbeitung		Datum	Zustand
Planungsgesellschaft mbH Escherweg 1 Postfach 3067 Telefon 0441 97174-0 Telefax 0441 9717475		05.02.15	V0
Gemeinde Edewecht Industriegebiet südlich Oldenburger Straße		09.05.15	V0
Kreisverkehr an der L828 und Erschließungsstraße		Datum	Zustand
Aufgestellt		Genehmigt	
Anlage Nr.: 1		Blatt Nr.: 1	
Erreicht		Maßstab: 1 : 1.000	

9. Flächennutzungsplanänderung - Entwurf



Ergebnisse öffentlichen Auslegung



Landkreis Ammerland

Gewerbelärm – Vorbelastung

Anpassung Gutachten und
Emissionskontingente

Bilanzierung im UB anpassen

Nachweis Entwässerung /Abstände

Verbandsgewässer

Redaktionelle Anpassungen

Landesbehörde Straßenbau und Verkehr

Abstimmung Kreisverkehr mit

NLStBV-OL / Abschluss Vereinbarung

Hinweis auf Bauverbotszone,

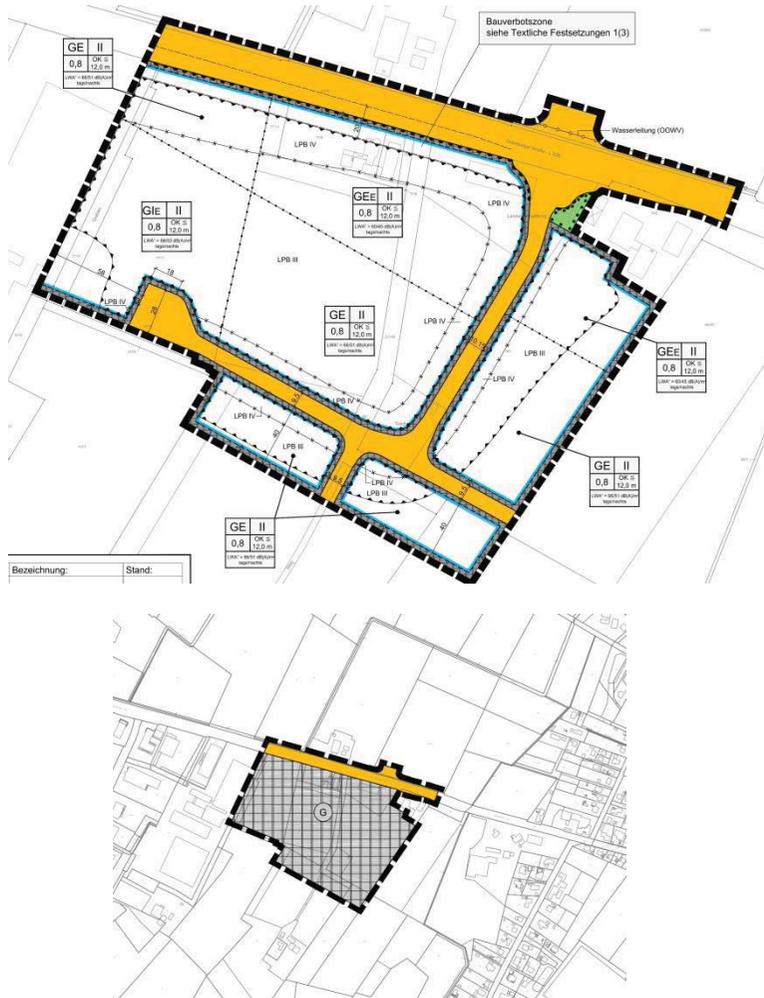
Einfriedung, Vorbelastung

Ammerländer Wasseracht

Nachweis Entwässerung /Abstände

Verbandsgewässer

Ergebnisse öffentlichen Auslegung



Landwirtschaftskammer

Keine Bedenken, Immissionsgrenzwert GIRL wird eingehalten

EWE

Abwasserbeseitigung über Freigefälle oder Pumpwerk

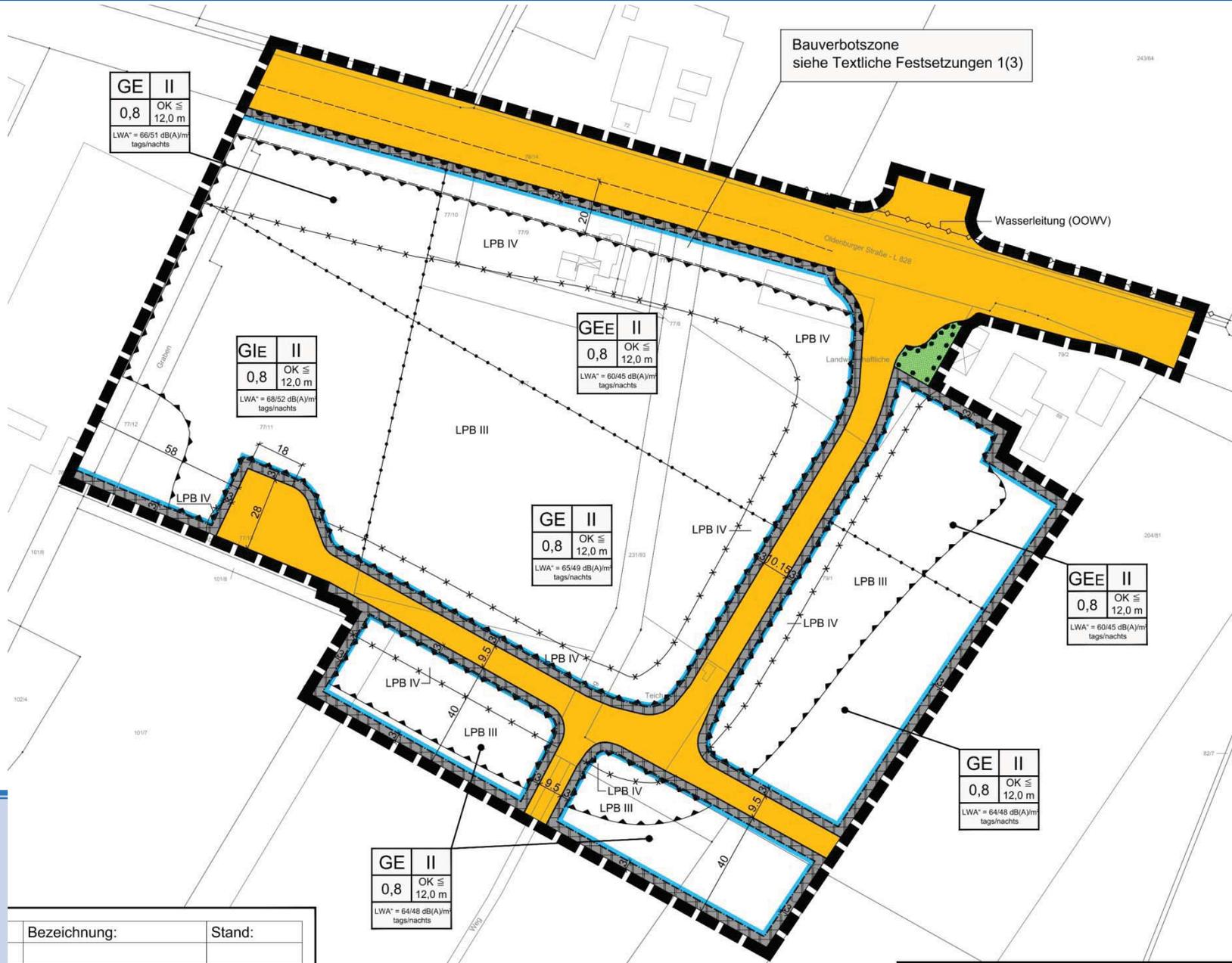
OOVW, Telekom

Hinweise

LGLN

Luftbildauswertung-keine Bombenrichter erkennbar

B-Plan 186 - Satzung



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) Im eingeschränkten Industriegebiet GIE gemäß § 9 BauNVO sowie in den Gewerbegebieten GE und eingeschränkten Gewerbegebieten GEE gemäß § 8 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Gewerbebetriebe aller Art als allgemein zulässige Nutzungen gemäß § 9 (2) Nr. 1 und § 8 (2) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig (gemäß § 1 (5) BauNVO).

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, die in räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit dem ansässigen Handwerks- und Gewerbebetrieb stehen (nutzungsbezogener Einzelhandel), können ausnahmsweise zugelassen werden.

- (3) Innerhalb der Gewerbegebiete (GE) und der eingeschränkten Gewerbegebiete (GEE) gemäß § 8 BauNVO, die gleichzeitig Bauverbotszone sind, sind Hochbauten nicht zulässig. Ausnahmsweise können Lagerplätze (in Form von Lager- und Ausstellungsflächen) sowie Stellplätze und Verkehrsflächen zugelassen werden.

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 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.

1. Bauverbotszone gem. § 24 Abs. 1 NStrG

Außerhalb der Ortsdurchfahrten dürfen längs der Landes- oder Kreisstraßen

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden. Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

2. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche 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. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig.

Im Fall von archäologischen Befunden ist das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Frau Dr. Jana Esther Fries (Ofener Str. 15, 26121 Oldenburg, Tel.-Nr. 0441/799-2120, Fax Nr. 0441/799-2123, E-Mail: jana.fries@nld.niedersachsen.de), unverzüglich zu informieren und der erforderliche Zeitraum für die fachgerechte Bearbeitung einzuräumen.

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, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3. Altablagerungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu informieren.

4. Verkehrslärm

Das Plangebiet ist durch die vom Verkehr auf der L 828 ausgehenden Emissionen belastet. Gegenüber dem Träger der Straßenbaulast der L 828 bestehen keine Ansprüche auf Immissionsschutz.

5. Einfriedungen

Die Baugrundstücke sind entlang der Eigentumsgrenze der L 828 auf gesamter Länge mit lückenlosen festen Einfriedungen zu versehen und in diesem Zustand dauerhaft zu erhalten (§ 24 NStrG in Verbindung mit § 15 NBauO), wenn nicht durch andere Maßnahmen eine direkte Erschließung verhindert wird.

6. Leitungen

Die Ver- und Entsorgungsanlagen des OOWV dürfen weder freigelegt, überbaut, bepflanzt noch sonst in ihrer Funktion gestört werden. Die DIN 1998 und das DVGW Arbeitsblattes W 400-1 ist zu beachten.

7. Kampfmittel

Im Plangebiet kann nach Hinweis des Kampfmittelbeseitigungsdienstes grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden, dass sich Kampfmittel im Boden befinden. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion umgehend zu benachrichtigen.

1. Bauverbotszone gem. § 24 Abs. 1 NStrG

Außerhalb der Ortsdurchfahrten dürfen längs der Landes- oder Kreisstraßen

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden. Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

2. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche 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. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig.

Im Fall von archäologischen Befunden ist das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Frau Dr. Jana Esther Fries (Ofener Str. 15, 26121 Oldenburg, Tel.-Nr. 0441/799-2120, Fax Nr. 0441/799-2123, E-Mail: jana.fries@nld.niedersachsen.de), unverzüglich zu informieren und der erforderliche Zeitraum für die fachgerechte Bearbeitung einzuräumen.

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, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3. Altablagerungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu informieren.

4. Verkehrslärm

Das Plangebiet ist durch die vom Verkehr auf der L 828 ausgehenden Emissionen belastet. Gegenüber dem Träger der Straßenbaulast der L 828 bestehen keine Ansprüche auf Immissionsschutz.

5. Einfriedungen

Die Baugrundstücke sind entlang der Eigentumsgrenze der L 828 auf gesamter Länge mit lückenlosen festen Einfriedungen zu versehen und in diesem Zustand dauerhaft zu erhalten (§ 24 NStrG in Verbindung mit § 15 NBauO), wenn nicht durch andere Maßnahmen eine direkte Erschließung verhindert wird.

6. Leitungen

Die Ver- und Entsorgungsanlagen des OOWV dürfen weder freigelegt, überbaut, bepflanzt noch sonst in ihrer Funktion gestört werden. Die DIN 1998 und das DVGW Arbeitsblattes W 400-1 ist zu beachten.

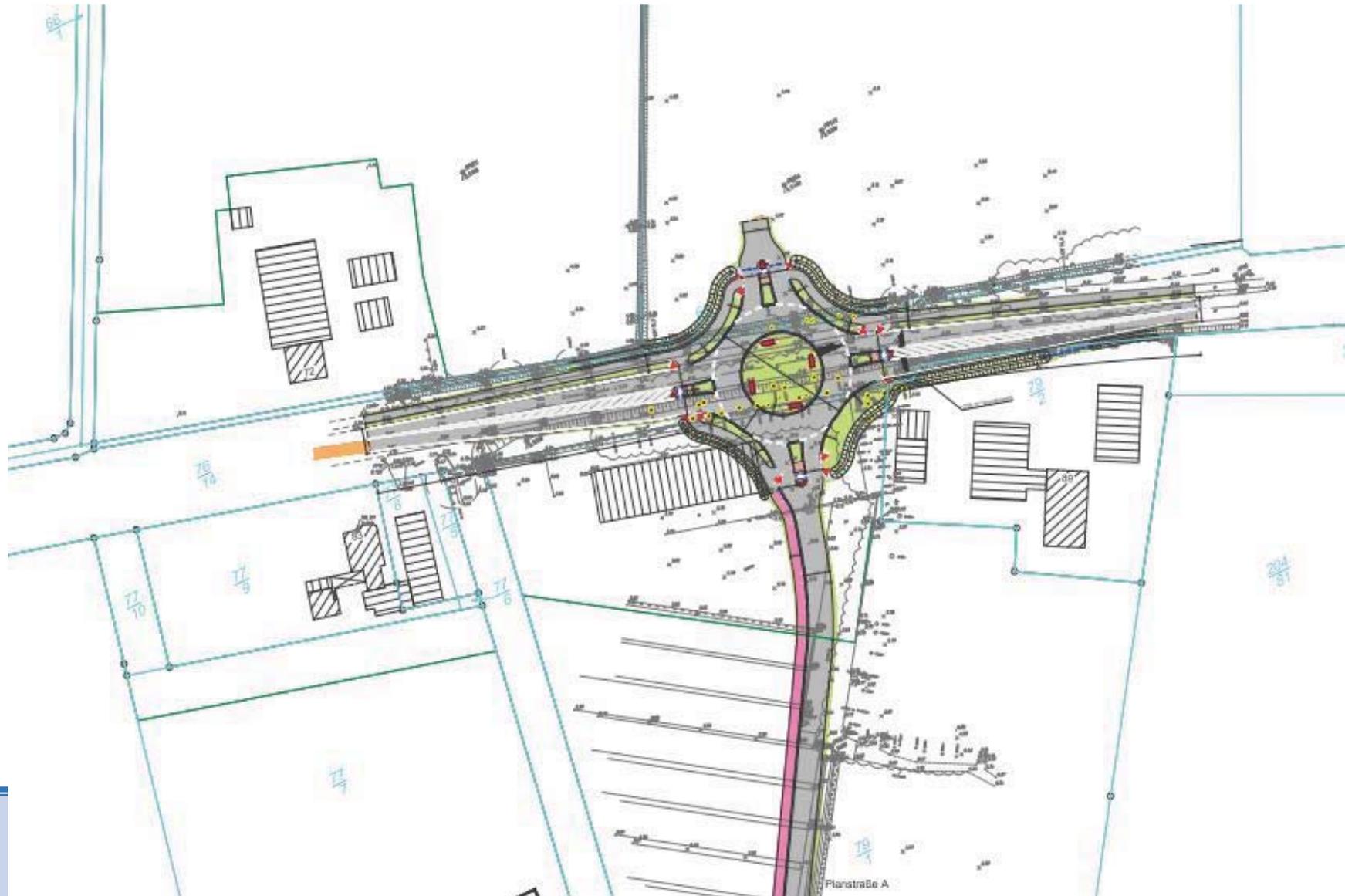
7. Kampfmittel

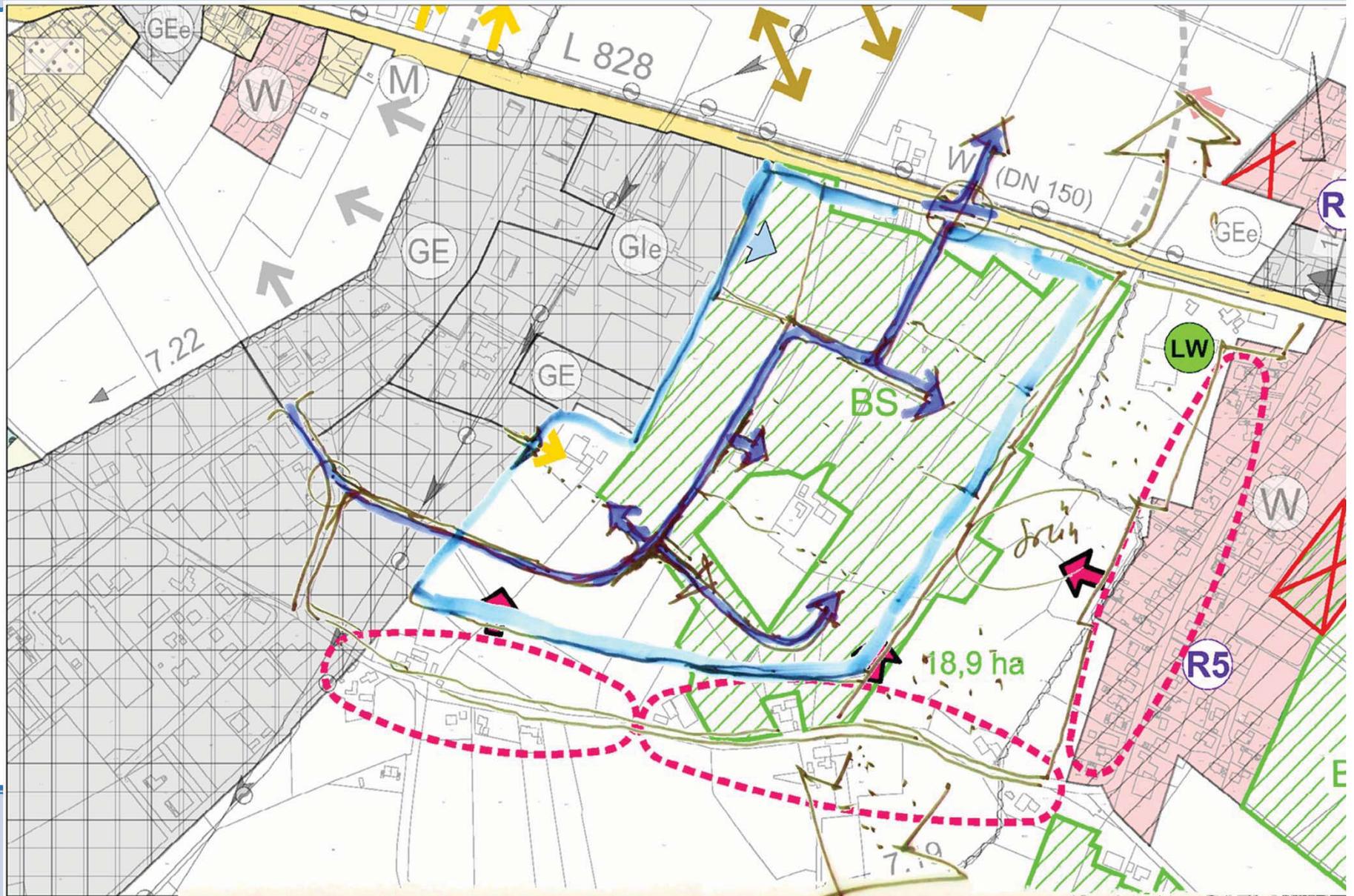
Im Plangebiet kann nach Hinweis des Kampfmittelbeseitigungsdienstes grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden, dass sich Kampfmittel im Boden befinden. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion umgehend zu benachrichtigen.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Kreisverkehr

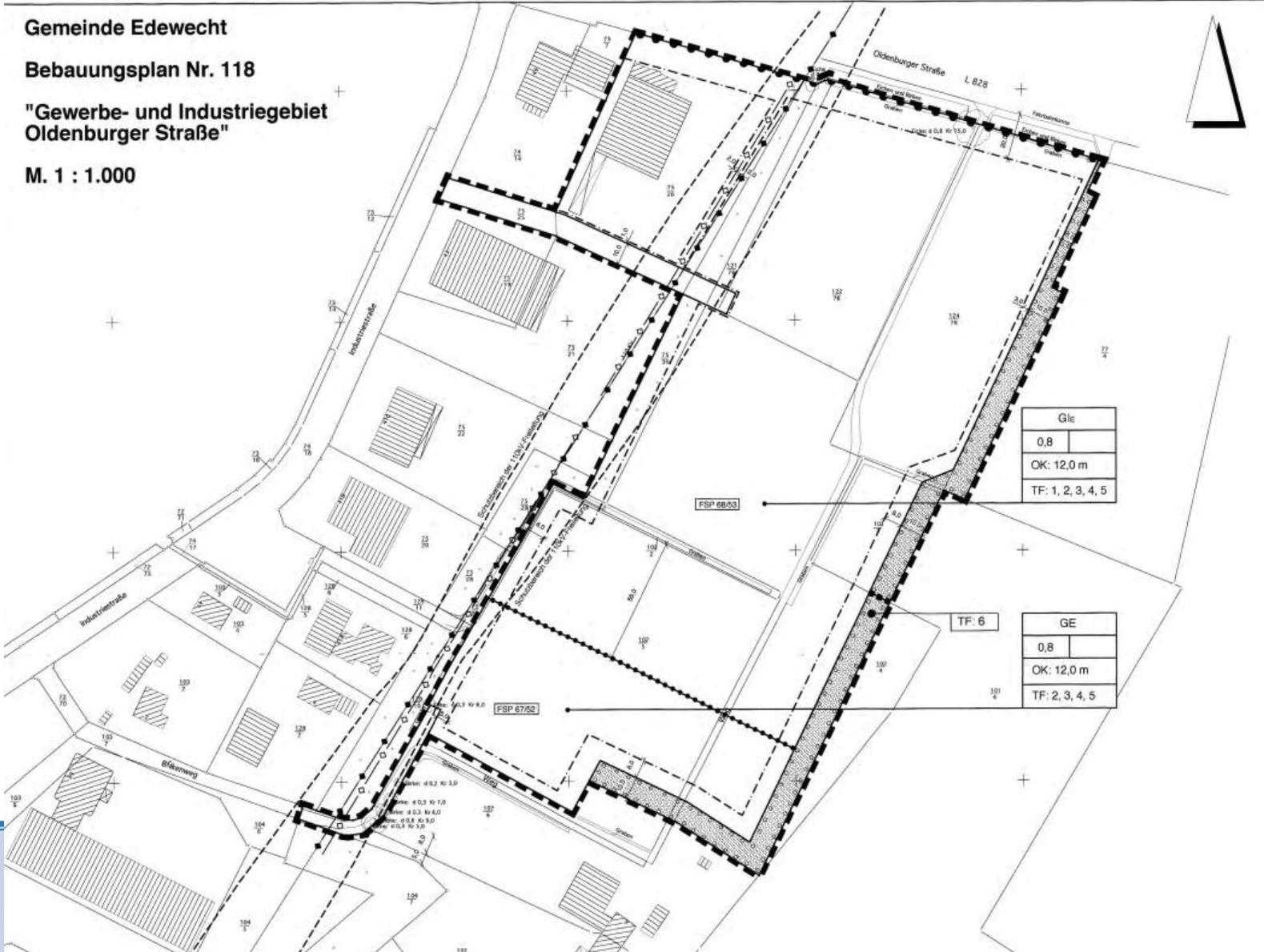
NWP





Prinzipskizze Entwicklung

Gemeinde Edewecht
 Bebauungsplan Nr. 118
 "Gewerbe- und Industriegebiet
 Oldenburger Straße"
 M. 1 : 1.000

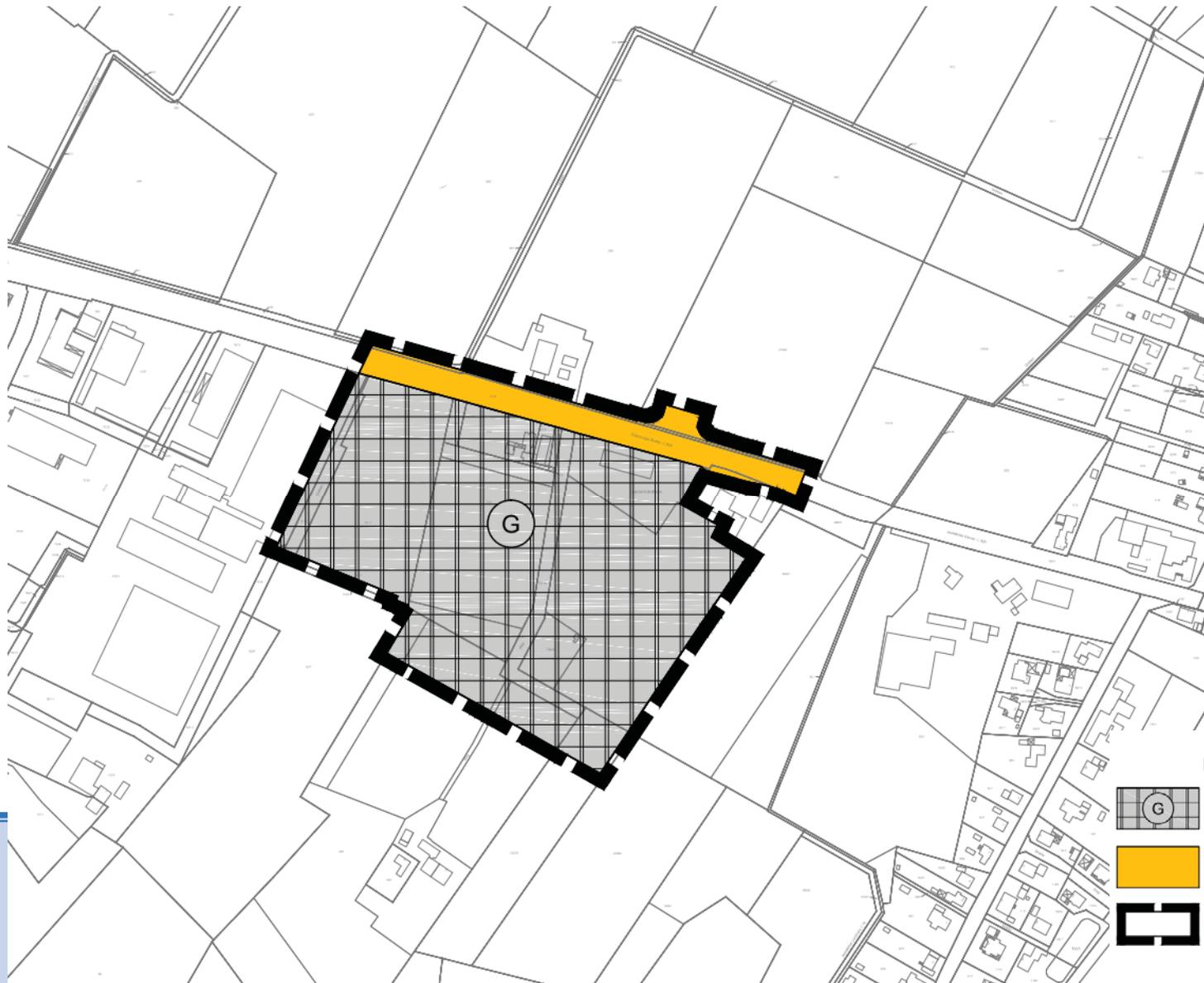


Angrenzender Bebauungsplan Nr. 118

Bebauungsplan Nr. 186 - Vorentwurf



9. Flächennutzungsplanänderung - Vorentwurf



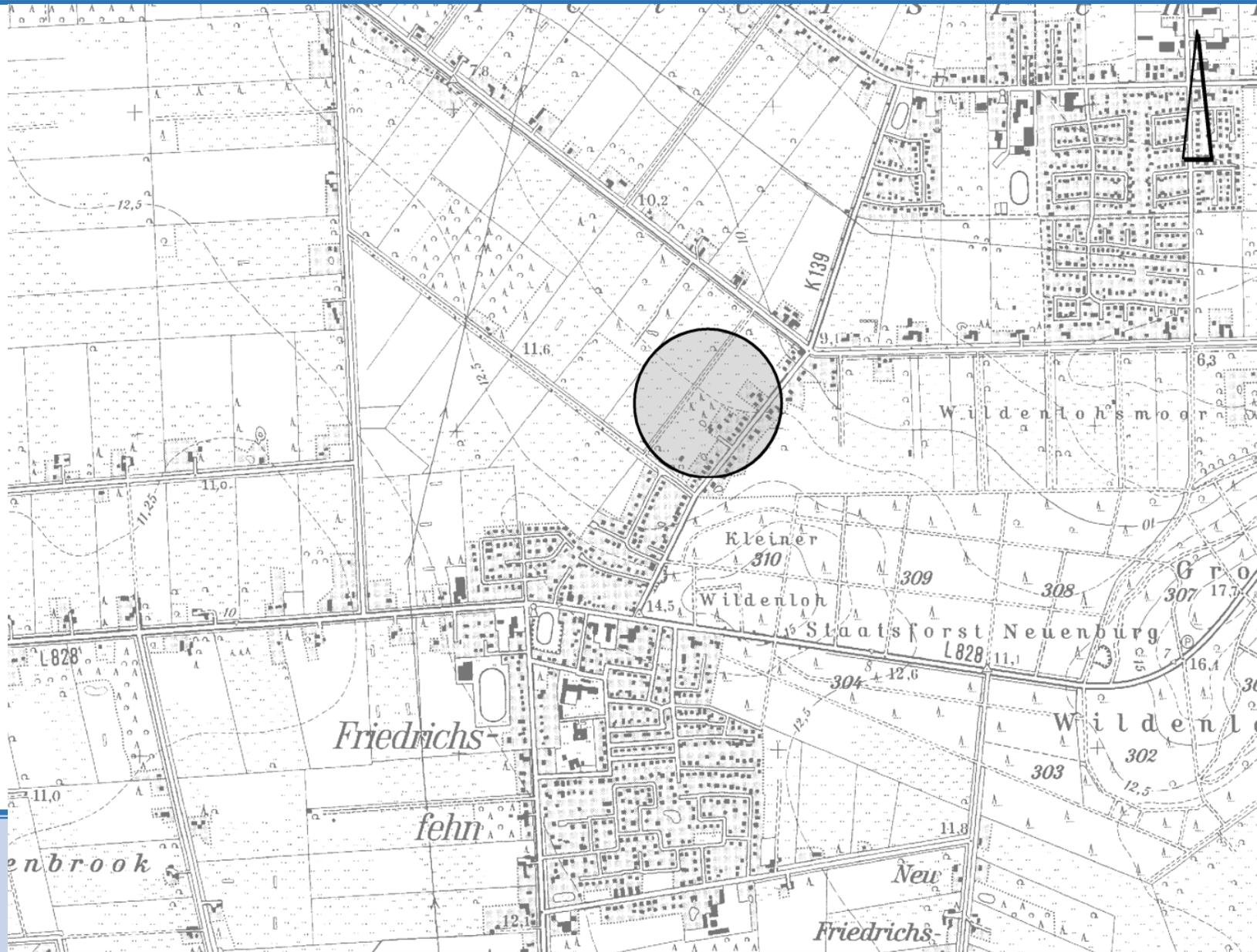
Planzeichenerklärung

-  Gewerbliche Baufläche
-  Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
-  Geltungsbereich der FNP-Änderung

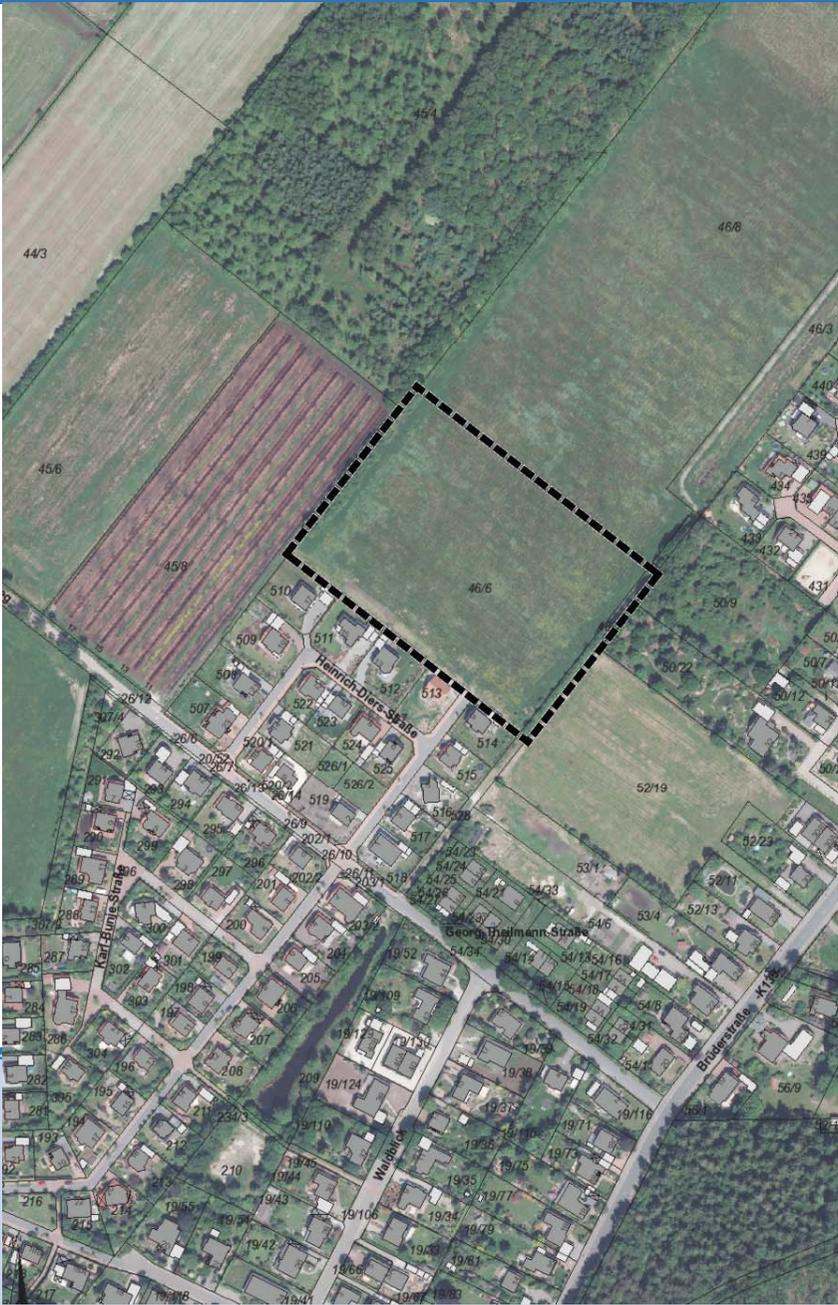
Gemeinde Edewecht

10. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 Bebauungsplan Nr. 190

“Erweiterung Blendermannsweg“



Übersicht



Geltungsbereich

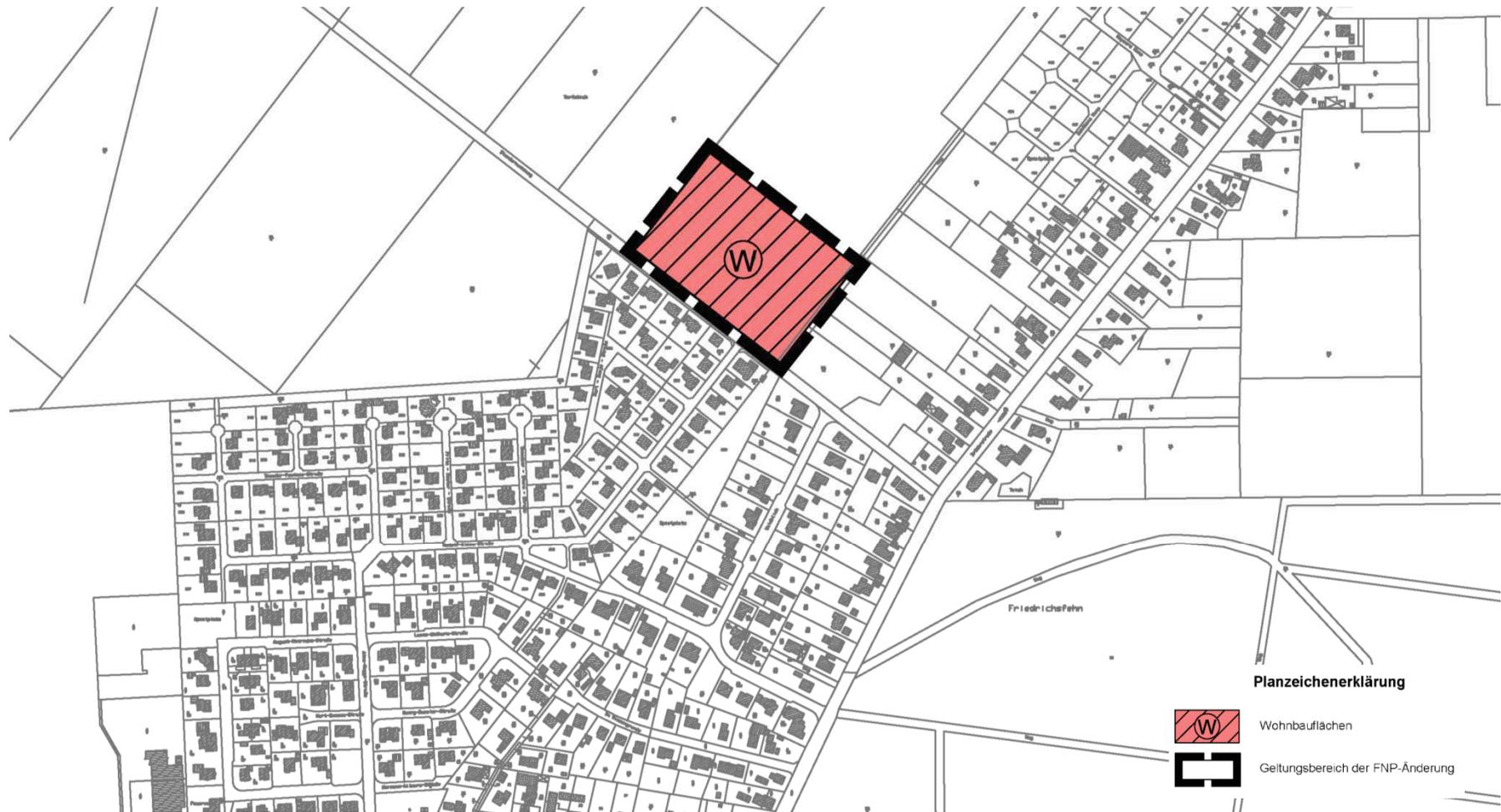
Angrenzender Bebauungsplan Nr. 154 mit Luftbild



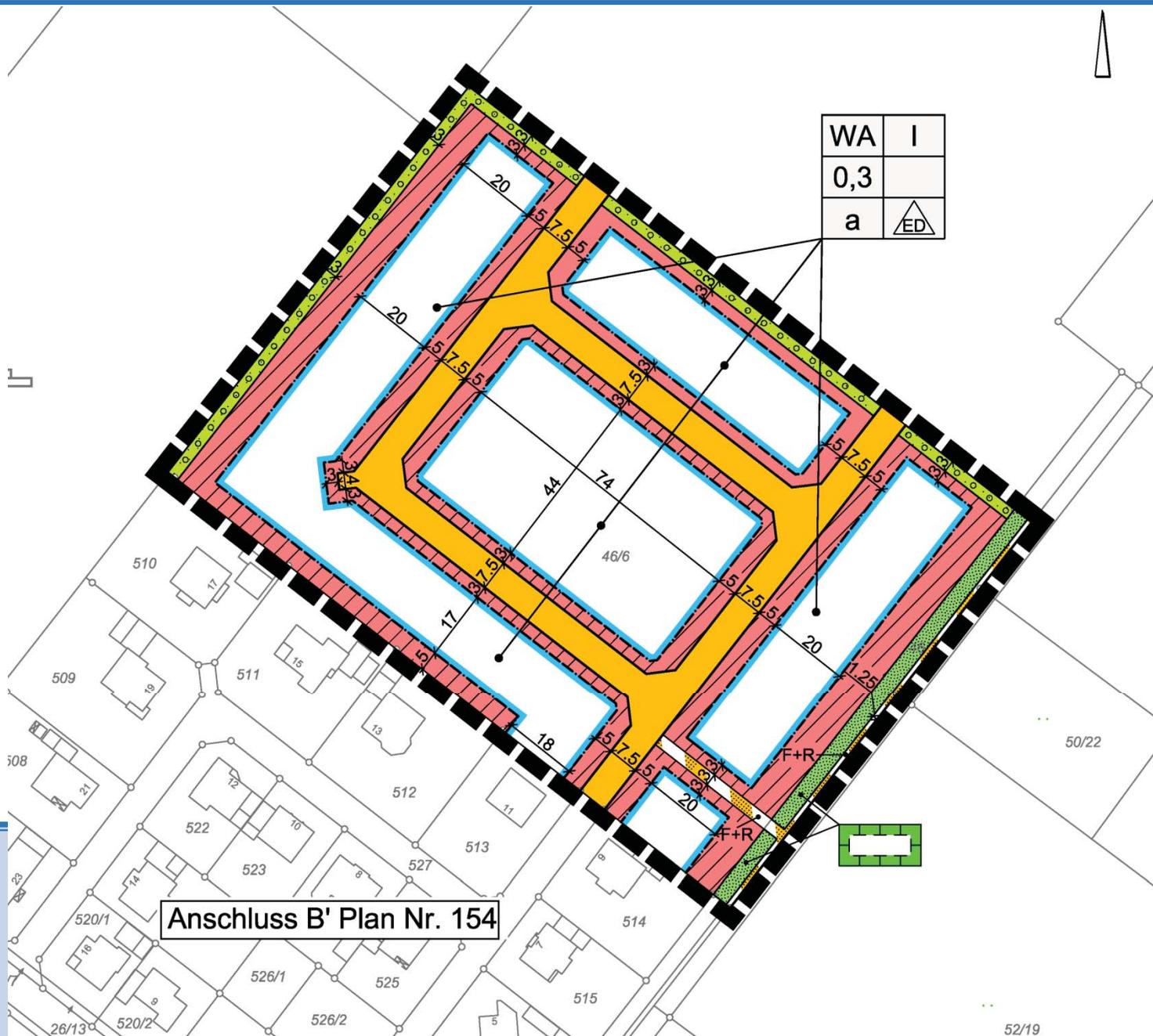
Bebauungsplan Nr. 154 - rechtskräftig



70. Flächennutzungsplanänderung



Bebauungsplan Nr. 190 - Entwurf



Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 3 bis 5 BauNVO nicht zulässig.

2. Mindestgröße der Baugrundstücke

Gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet 500 m². Ausnahmsweise ist eine geringere Grundstücksgröße zulässig, wenn ein Doppelhaus durch eine reale Grundstücksgrenze geteilt wird.

3. Anzahl der Wohneinheiten

Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind im Allgemeinen Wohngebiet je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig, je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig. Sofern als Einzelhaus mehrere Gebäude aneinander gebaut werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig.

3. Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung von 18,00 m für ein Einzelhaus und von 12,00 m für eine Doppelhaushälfte. Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.

4. Sockelhöhen

Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf - gemessen in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite nicht mehr als 0,30 m über der Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zum Gebäude) liegen.

5. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen sind Garagen und überdachte Einstellplätze nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nicht zulässig.

6. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

6.1 Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichnete Fläche entlang der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze ist eine Bepflanzung aus heimischen bzw. dorftypischen Gehölzen der Listen 1 und 2 zu verwenden. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

6.2 Pro 200 qm neu versiegelte Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ein standortgerechter Laubb Baum oder Obstbaum zu pflanzen. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Geeignete Arten für Laubbäume sind Birke, Eberesche oder Rotdorn als Hochstämme 2 x v. m. B. mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm oder Hochstämme 3 x v. m. B. mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm zu verwenden. Alternativ können Obstbäume diverser Sorten als Hochstämme verwendet werden.

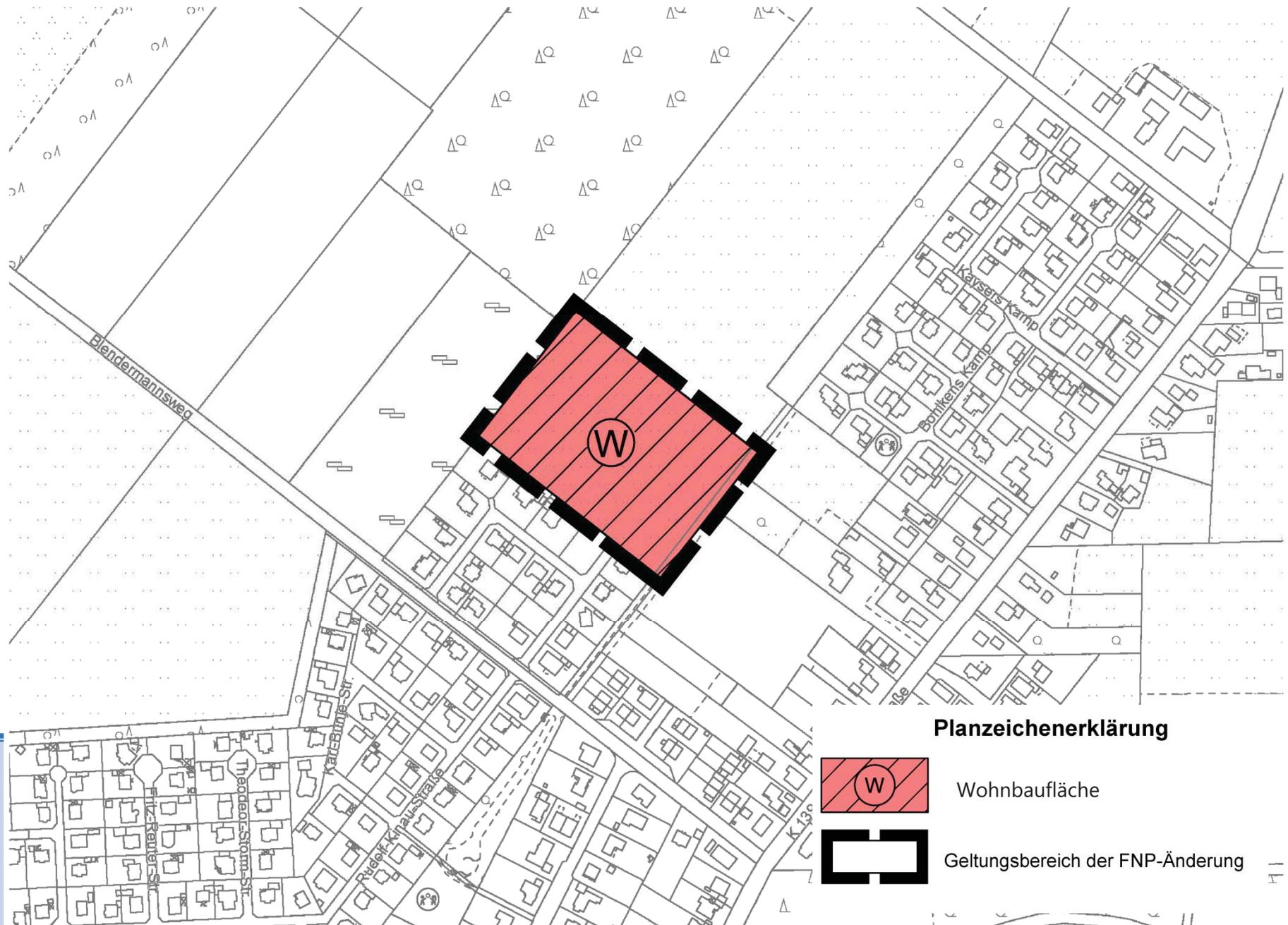
7. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft

Auf der gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft gekennzeichneten Fläche ist eine Mulde herzustellen und mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (vergl. obige Liste 1).

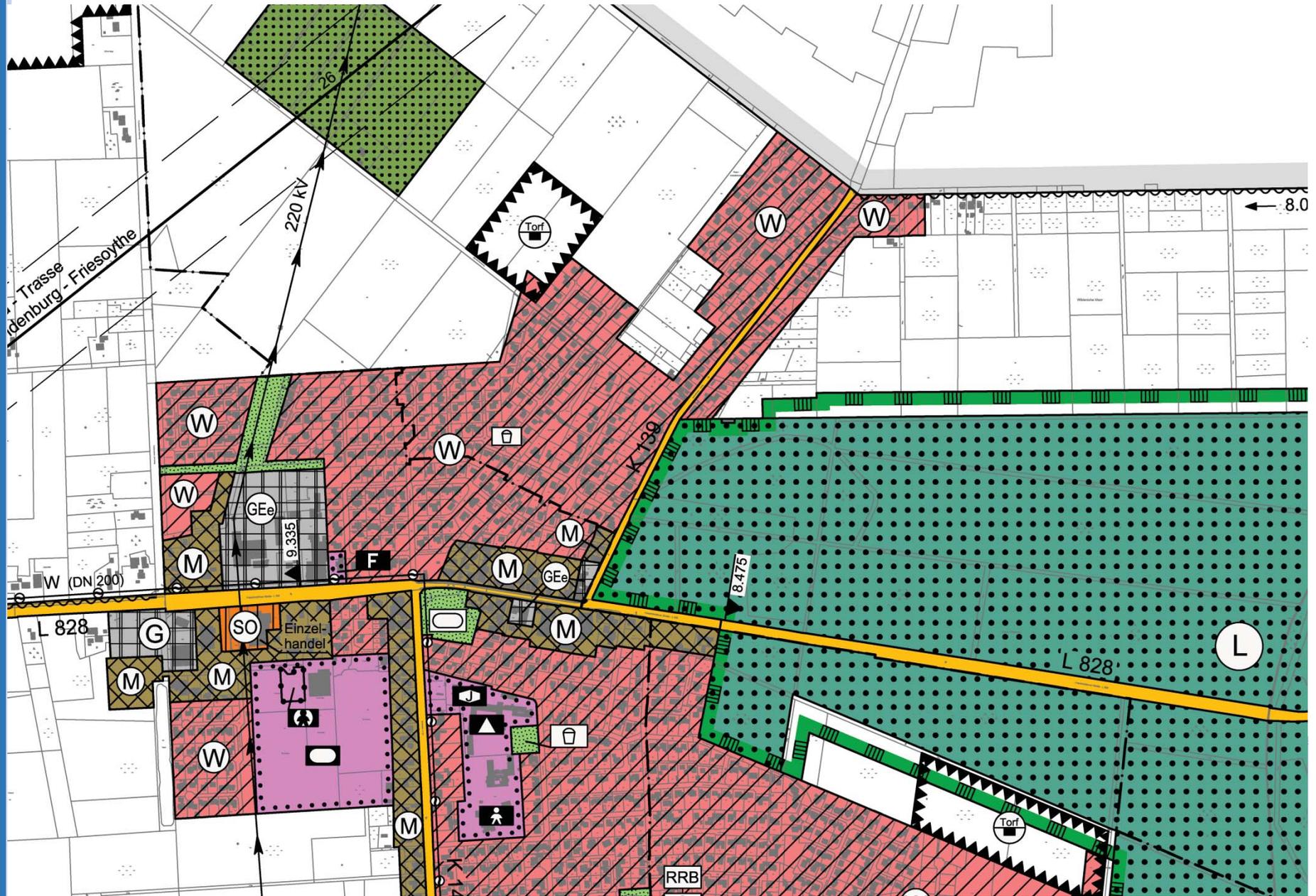
Gehölzliste

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Eberesche	Sorbus aucuparia
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Faulbaum	Rhamnus frangula
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Sandbirke	Betula pubescens
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

10. Flächennutzungsplanänderung - Entwurf



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

E 439725 m

N 5887439 m

Anlage Nr. 4

Geltungsbereich
10. FNP-Änderung
B-Plan Nr. 190



N 5886917 m

© 2015 – Alle Rechte vorbehalten

1:2.000

E 439396 m