

GEMEINDE EDEWECHT

(LANDKREIS AMMERLAND)



Städtebauliches Entwicklungskonzept

EDEWECHT

März 2016

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung



Inhalt

Seite

VORBEMERKUNG.....	4
A. PLANUNGSVORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN.....	5
A.1 Raumordnerische, landesplanerische und zentralörtliche Einordnung.....	5
A.1.1 Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) 2008.....	5
A.1.2 Aktualisierungen des Landes-Raumordnungsprogramm.....	5
A.1.3 Regionales Raumordnungsprogramme des Landkreises Ammerland	6
A.2 Siedlungsstruktureller Ausgangslage.....	7
A.2.1 Siedlungsstruktur	7
A.2.2 Lage im Raum/Verkehrsanbindung	8
B. ANALYSE DER SIEDLUNGSSTRUKTURELLEN SITUATION.....	9
B.1 Bestandsanalyse und Prognose: Wohnen	9
B.1.1 Bevölkerung - Bestand und Prognose	9
B.1.2 Bevölkerungsverteilung - Bestand	11
B.1.3 Altersstruktur – Bestand und Prognose	12
B.1.4 Haushaltsstruktur/Wohnungsbelegungsdichte	13
B.1.5 Wohnungsmarkt.....	14
B.1.6 Abschätzung der Auswirkungen der demographischen Veränderungen auf den Wohnungsmarkt.....	14
B.1.7 Abschätzung des zukünftigen Wohnbauflächenbedarfes	16
B.1.8 Siedlungsstrukturelle Rahmenbedingungen.....	18
B.1.9 Fazit.....	35
B.2 Bestandsanalyse Gewerbe.....	36
B.2.1 Wirtschaftsstruktur – Bisherige Entwicklung und Prognose	36
B.2.2 Einschätzung der aktuellen Situation und Gewerbeflächenbedarf	39
B.2.3 Prüfung von Standortalternativen	43
B.2.4 Fazit.....	44
C. ZIELE UND STRATEGIEN FÜR DIE GEMEINDEENTWICKLUNG	45
C.1 Siedlungsentwicklung.....	45
C.1.1 Siedlungsentwicklungsmodell.....	45
C.1.2 Ziele der Gesamtentwicklung	45
C.1.3 Räumliche Umsetzung der Leitziele.....	46
C.2 Leitziele für die Handlungsfelder Wohnen und Gewerbe	48
C.2.1 Wohnbauentwicklung	48
C.2.2 Gewerbliche Entwicklung	48
D. KONZEPTION	49
D.1 Wohnentwicklung.....	49
D.1.1 Edewecht.....	50
D.1.2 Friedrichsfehn	53
D.1.3 Übrige Ortsteile	56
D.1.3.1 Husbäke	57
D.1.3.2 Jeddelloh I.....	59
D.1.3.3 Jeddelloh II.....	60
D.1.3.4 Kleefeld.....	61
D.1.3.5 Klein Scharrel.....	62
D.1.3.6 Osterscheps.....	63
D.1.3.7 Portsloge	65

D.1.3.8	Süddorf	66
D.1.3.9	Westerscheps	67
D.1.3.10	Wildenloh	68
D.1.3.11	Wittenberge	69
D.1.3.12	Ortsteile in der Übersicht	71
D.1.4	Zusammenfassende Bewertung	72
D.1.5	Steuerung der Innenverdichtung	73
D.2	Gewerbeentwicklung	76
D.2.1	Nördliche Erweiterungsoption	76
D.2.2	Östliche Erweiterungsoption	78
D.2.3	Betriebliche Erweiterungsoption	80
D.2.4	Südliche Erweiterungsoption	81
D.2.5	Südwestliche Erweiterungsoption: Wohnen und Arbeiten	83
D.2.6	Friedrichsfehn	84
D.2.7	Zusammenfassende Betrachtung	86
E.	SCHLUSSBETRACHTUNG	86
ANHANG		88

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1:	Auszug aus dem Landes-Raumordnungsprogramm	5
Abbildung 2:	Regionales Raumordnungsprogramm, Bereich Edewecht	7
Abbildung 3:	Flächennutzungen in der Gemeinde Edewecht	7
Abbildung 4:	Bevölkerungsentwicklung zwischen 2000 und 2014	9
Abbildung 5:	Bevölkerungsbewegungen zwischen 2000 und 2012	10
Abbildung 6:	Bevölkerungsvorausschätzung bis 2030	10
Abbildung 7:	Bevölkerungsverteilung 2013	11
Abbildung 8:	Bevölkerungsentwicklungen in den Ortsteilen 2000-2013	11
Abbildung 9:	Altersstruktur der Gemeinde Edewecht und im Landkreis Ammerland im Vergleich zum Land Niedersachsen 2009	12
Abbildung 10:	Altersstruktur der Gemeinde Edewecht und im Landkreis Ammerland im Vergleich zum Land Niedersachsen 2030	12
Abbildung 11:	Entwicklung der Haushaltsgrößen (absolut)	13
Abbildung 12:	Entwicklung der Haushaltsgrößen (in Prozent)	13
Abbildung 13:	Anteil der unterschiedlichen Hausformen am Gebäudebestand	14
Abbildung 14:	Anteil der unterschiedlichen Hausformen am Wohnungsbestand	14
Abbildung 15:	Wohnungsangebot und Haushaltsstruktur 2011	15
Abbildung 16:	Beschäftigtenstruktur in der Gemeinde Edewecht im Vergleich zum Landkreis	36
Abbildung 17:	Entwicklung der Beschäftigtenzahlen nach Wirtschaftsbereichen in Prozent	37
Abbildung 18:	Entwicklung der Beschäftigtenzahlen nach Wirtschaftsbereichen absolut	37
Abbildung 19:	Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort und Wohnort	38
Abbildung 20:	Pendlerbewegungen der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten von 1997 bis 2012	38
Abbildung 21:	Suchraumbetrachtung entlang der Bundesstraße 401	44
Abbildung 22:	Siedlungsentwicklungsmodell Edewecht	45

Tabellenverzeichnis:

Tabelle 1:	Entwicklungsprognose der Haushaltszahlen zwischen 2011 bis 2030	14
Tabelle 2:	Übersicht der gewerblichen Reserveflächen	41
Tabelle 3:	Übersicht der Funktionen und Entwicklungsziele in den Ortschaften	47
Tabelle 4:	Übersicht der Planungsempfehlungen in den Ortschaften	71
Tabelle 5:	Überblick der potenziellen Wohnbauflächen	72
Tabelle 6:	Überblick der untersuchten älteren Baugebiete	74

VORBEMERKUNG

Die Gemeinde hat bereits für den Gemeindeteil Friedrichsfehn ein Entwicklungskonzept 2025 erstellt. Die strategische Ausrichtung des Konzeptes konzentrierte sich im Wesentlichen auf die Absicherung der langfristigen Siedlungsentwicklung des Grundzentrums Friedrichsfehn, da diese durch die Ausweisung von Vorranggebieten zur Rohstoffsicherung (Torf) im Landesraumordnungsprogramm und im regionalen Raumordnungsprogramm stark eingeschränkt wird.

Anlass des aktuellen Städtebauliches Entwicklungskonzeptes ist einerseits die Überprüfung der Zielsetzungen der Siedlungsentwicklung im Gemeindeteil Friedrichsfehn und andererseits die langfristigen Siedlungsoptionen für den Hauptort Edewecht zu untersuchen und herauszustellen. Der betrachtete Zeithorizont geht bis zum Jahr 2030. Anhand der neusten gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Trends und vorliegenden Prognosen werden die Rahmenbedingungen für die Siedlungsentwicklung im Bereich Wohnen und Gewerbe analysiert.

Im Rahmen der Erarbeitung zeigte sich, dass neben den Siedlungsschwerpunkten Edewecht und Friedrichsfehn auch die kleineren Ortschaften mitbetrachtet werden müssen, um die gesamtgemeindliche Siedlungsentwicklung zukünftig steuern zu können.

Das städtebauliche Entwicklungskonzept befasst sich sektoral mit der zukünftigen Entwicklung von Wohnen und Gewerbe und dient als Grundlage für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes. Ziel ist es ein Pool an geeigneten Wohnbau- und Gewerbeflächen aufzuzeigen, der es erlaubt bedarfsgerecht und Anlass bezogen Areale bauleitplanerisch umzusetzen.

Für die Entwicklung des Konzeptes wurde eine Lenkungsrunde, in der alle Fraktionen des Rates, Vertreter der Verwaltung und zwei Stadtplaner des beauftragten Planungsbüros vertreten waren, gegründet. In insgesamt sieben Sitzungen wurden die wesentlichen Aspekte des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes erörtert und abgestimmt. Die Beratungsergebnisse wurden in einer interfraktionellen Informationsveranstaltung im Oktober 2014 vorgestellt und im Februar 2015 vom zuständigen Bauausschuss/Verwaltungsausschuss für die weiteren Beteiligungsprozesse freigegeben.

Im Sommer 2015 (19.05. – 30.06.2015) wurden zunächst die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange analog zu einem förmlichen Bauleitverfahren um Stellungnahme zum Konzept gebeten. Daran anschließend wurde der Konzeptentwurf in der Zeit vom 14.07. – 14.08.2015 öffentlich ausgelegt und am 21.07.2015 zusätzlich eine öffentliche Informationsveranstaltung durchgeführt.

Die Ergebnisse dieses umfassenden Beteiligungsprozesses wurden von der Verwaltung mit dem Landkreis Ammerland als untere Raumordnungsbehörde erörtert und in einer abschließenden Arbeitskreissitzung am 11.01.2016 die Abwägungsvorschläge diskutiert. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass die eingegangenen Stellungnahmen, Hinweise und Anregungen keine grundlegenden Änderungen des Konzeptes ergeben haben.

Die vom Landkreis zunächst vorgebrachten Bedenken zum Umfang der Wohnbauflächendarstellung wurde mit der „Wohnbaulandoffensive“ des Landkreises (Schreiben vom 27.10.2015) deutlich relativiert; hier wird herausgestellt, dass die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in den kommenden Jahren verstärkt in den Vordergrund der gemeindlichen Planungsbemühungen kommen sollte.

Bei den Eingaben von privater Seite handelte es sich überwiegend um die Aufnahme von Grundstücken als Bauland in das städtebauliche Entwicklungskonzept. Die politischen Gremien haben sich hier eindeutig dafür ausgesprochen auf die Berücksichtigung von Einzelanträgen für kleinere Bauflächen grundsätzlich zu verzichten, um die Gesamtsystematik des Konzeptes nicht zu unterlaufen. Die Prüfung und Entscheidung über Einzelanträge sollte daher außerhalb des Konzeptes weiterhin als Einzelfallentscheidung in den entsprechenden Gremien stattfinden.

In der vorliegenden Endfassung sind die aufgrund der Abwägungsergebnisse beschlossenen Änderungen und Ergänzungen (Ratssitzung 15.03.2016) mit eingeflossen. Die dem Rat zu seiner Beschlussfassung vorgelegte Abwägungssynopse ist als gesonderte Anlage dem Konzept beigelegt.

A. PLANUNGSVORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

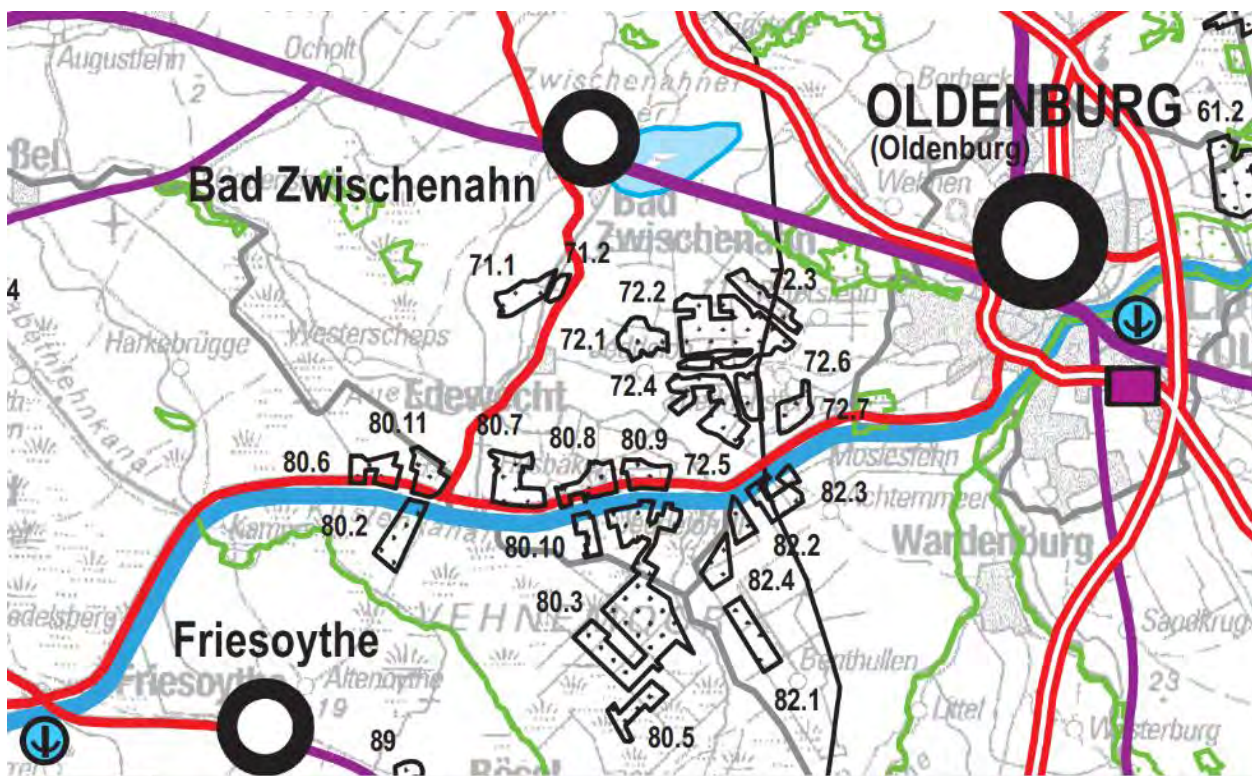
A.1 Raumordnerische, landesplanerische und zentralörtliche Einordnung

Die zu berücksichtigenden übergeordneten Planungsmaßnahmen werden im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen und im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Ammerland festgeschrieben.

A.1.1 Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) 2008

In der Fassung des LROP von 2008 wird die Gemeinde Edewecht als Grundzentrum nicht weiter bestimmt. Als wesentliche Verkehrsadern werden die Bundesstraße 401 und die Landesstraße 831 dargestellt. Der Küstenkanal ist als Vorranggebiet Schifffahrt festgelegt. Entlang des Küstenkanals und nördlich, westlich und südlich von Friedrichsfehn sind großflächig Vorranggebiete für den Torfabbau ausgewiesen. Die weiteren allgemeinen landesplanerischen Zielsetzungen werden in ihren Kernaussagen zusammenfassend im Anhang wiedergegeben.

Abbildung 1: Auszug aus dem Landes-Raumordnungsprogramm



Quelle: Auszug aus dem Landes-Raumordnungsprogramm, 2008

A.1.2 Aktualisierungen des Landes-Raumordnungsprogramm

Nach der grundlegenden Neufassung des LROPs 2008 erfolgte im Jahr 2012 eine weitere Aktualisierung. Gegenstand dieser Aktualisierung sind neben vorsorgenden Regelungen zur Sicherung der Rohstoffgewinnung in Niedersachsen auch vorsorgende Regelungen zur raumverträglichen Umsetzung der Energiewende, wie zur Wind- und Solarenergienutzung, zum Netzausbau und zu Trassenplanungen. Weitere Aktualisierungsinhalte sind die Berücksichtigung der Folgen des Klimawandels sowie vorsorgende Regelungen zum Hochwasserschutz.

Die niedersächsische Landesregierung hat am 24.06.2014 per Kabinettsbeschluss grünes Licht für die Eröffnung des Beteiligungsverfahrens für den Entwurf zu einer weiteren Änderung des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) gegeben. Erstmals werden umfangreiche Naturschutzziele wie die Festlegung

von Vorranggebieten für einen landesweiten Biotopverbund in das Landes-Raumordnungsprogramm aufgenommen.

Des Weiteren werden Regelungen aufgenommen, um den Flächenverbrauch für Siedlungsentwicklung wirksam zu reduzieren. Der Entwurf des LROP zielt zudem darauf ab, die Daseinsvorsorge und Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse für die Bürgerinnen und Bürger zu verbessern. Zentralörtliche Bildungs-, Gesundheits-, Kultur- sowie Versorgungs- und Verwaltungseinrichtungen sollen für alle leichter erreichbar sein. Dabei sollen unnötiger Verkehr und zusätzliche Mobilitätskosten vermieden werden.

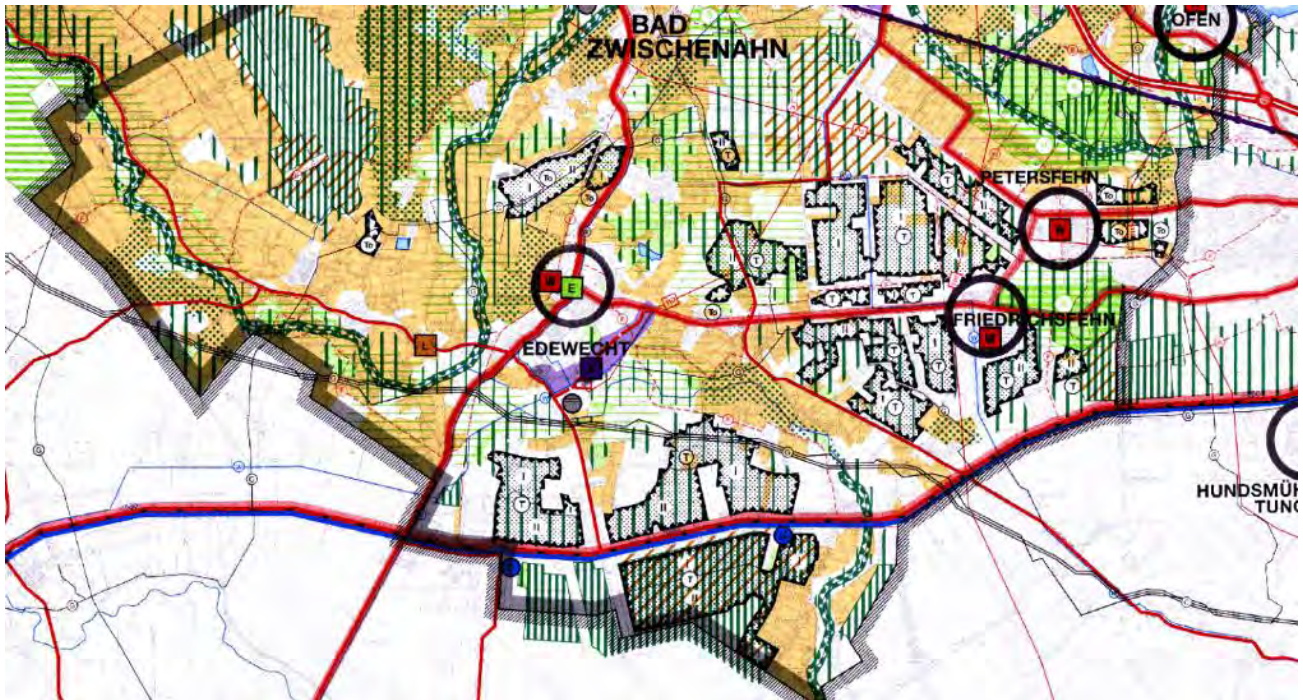
Ein Richtungswechsel wird auch beim Torfabbau und dem Moorschutz eingeleitet. Mit der zuletzt vorgelegten Entwurfsfassung vom 10.11.2015 wurde eine deutlich reduzierte Gebietskulisse hinsichtlich verbleibender Vorrangflächen für den Torfabbau vorgesehen und die Kompensationsanforderungen an den Torfabbau deutlich erhöht. Zu Gunsten des Klima- und Naturschutzes sind daneben außerdem ausgedehnte Flächen für den Torferhalt vorgesehen.

A.1.3 Regionales Raumordnungsprogramme des Landkreises Ammerland

Das Regionale Raumordnungsprogramm von 1996 für den Landkreis Ammerland legt für die Gemeinde Edewecht folgende Zielaussagen fest:

- Der Hauptort Edewecht wird als Grundzentrum mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und der Entwicklungsaufgabe Erholung ausgewiesen.
- Der Ort Friedrichsfehn wird ebenfalls als Grundzentrum mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten festgelegt.
- Das vorhandene Industriegebiet an der Industriestraße wird als Vorranggebiet für industrielle Anlagen und als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten festgelegt.
- Vorranggebiete für Natur und Landschaft befinden sich in den südlichen Ausläufern des Däninkhorster Moores, Moorkamp bei Süddorf, Moorgebiete südlich des Küstenkanals (z.B. Vehnemoor und Jeddeloher Moor) und westlicher Anschluss an das Eversten Moor.
- Vorranggebiet für die Erholung ist das Waldgebiet Wildenloh.
- Vorranggebiete für die Rohstoffgewinnung (Torf) sind entlang des Küstenkanals und nördlich, westlich und südlich von Friedrichsfehn großflächig ausgewiesen. Zusätzlich befindet sich ein weiteres Vorranggebiet für den Tonabbau nordwestlich, nördlich und östlich des Hauptortes Edewecht.
- Einzelhandelsentwicklungskonzept (2010)
- ÖPNV-Orientierte Siedlungsentwicklung (2011)
- Standortkonzept Windenergie (2013)

Abbildung 2: Regionales Raumordnungsprogramm, Bereich Edewecht



Quelle: Auszug aus dem Regionalem Raumordnungsprogramm Landkreis Ammerland, 1996

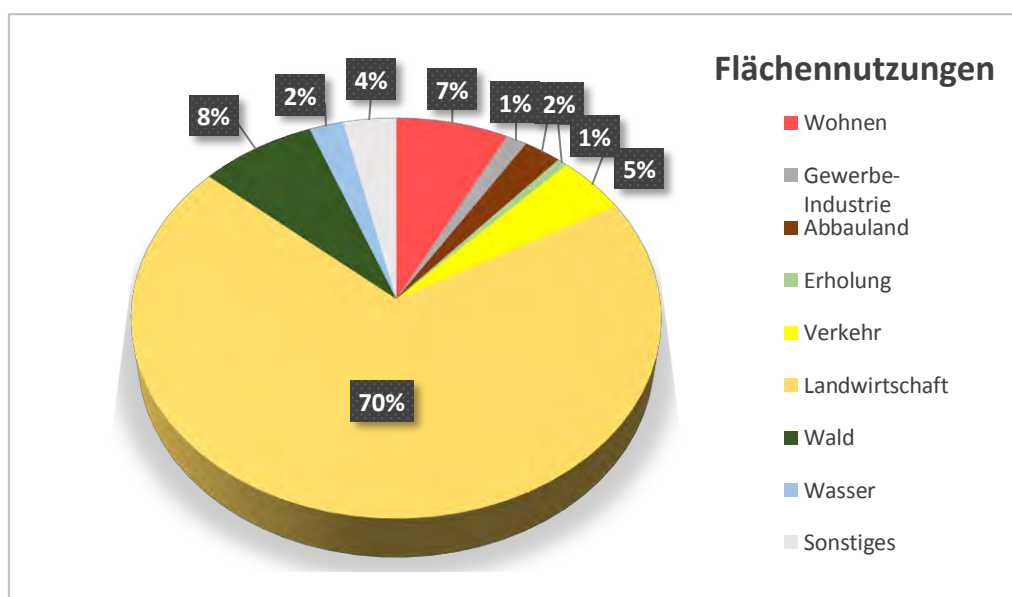
A.2 Siedlungsstruktureller Ausgangslage

A.2.1 Siedlungsstruktur

Die Gemeinde Edewecht besteht aus insgesamt 13 Gemeindeteilen: Edewecht, Friedrichsfehn, Husbäke, Jeddelloh I, Jeddelloh II, Kleefeld, Klein Scharrel, Portsloge, Osterscheps, Süddorf, Westerscheps, Wittenberge, Wildenloh.

Die Gemeinde zählte am 31.12.2014 eine Gesamteinwohnerzahl von 21.825 (Einwohnermeldeamt Edewecht). Das Gemeindegebiet umfasst 113,5 km², das entspricht einer Bevölkerungsdichte von 190 Einwohnerinnen/km².

Abbildung 3: Flächennutzungen in der Gemeinde Edewecht



Quelle: LSKN, 2013, Katasterfläche

Etwa 12,2 % des Gemeindegebietes werden von Gebäude- und Freiflächen (1.383 ha) beansprucht, davon wiederum 852 ha für Wohnnutzungen und 161 ha für gewerblich-industrielle Nutzungen.¹

A.2.2 Lage im Raum/Verkehrsanbindung

Die Gemeinde Edewecht ist die südlichste Gemeinde des Landkreises Ammerland und grenzt an drei weitere Ammerländer Kommunen Apen, Westerstede und Bad Zwischenahn. Im Osten grenzt die Gemeinde direkt an das Oberzentrum Oldenburg. Die Gemeinde Wardenburg des Landkreises Oldenburg und die Kommunen Bösel, Friesoythe und Barßel des Landkreises Cloppenburg umschließen die Gemeinde im Südosten, Süden und Südwesten.

Die Gemeinde hat selbst keinen direkten Autobahnanschluss, lässt sich aber von den Bundesautobahnen A 28, A 29 und A 31 über die Bundesstraße B 401 und ein gut ausgebautes Straßennetz schnell erreichen. Zudem befindet sich in der Nachbargemeinde Bad Zwischenahn ein Bahnhof (Bahnlinie Bremen - Oldenburg - Emden: IC, RE, Regio-S-Bahn).

Der Küstenkanal führt durch das südliche Gemeindegebiet. Am Binnenschifffahrtsweg befinden sich zwei Umschlagplätze im Gemeindegebiet.

Der nächstgelegene Verkehrsflughafen ist Bremen (ca. 60 km Entfernung).

¹ Weitere Aufschlüsselungen sind aufgrund mangelnder Datenlage nicht möglich

B. ANALYSE DER SIEDLUNGSSTRUKTURELLEN SITUATION

B.1 Bestandsanalyse und Prognose: Wohnen

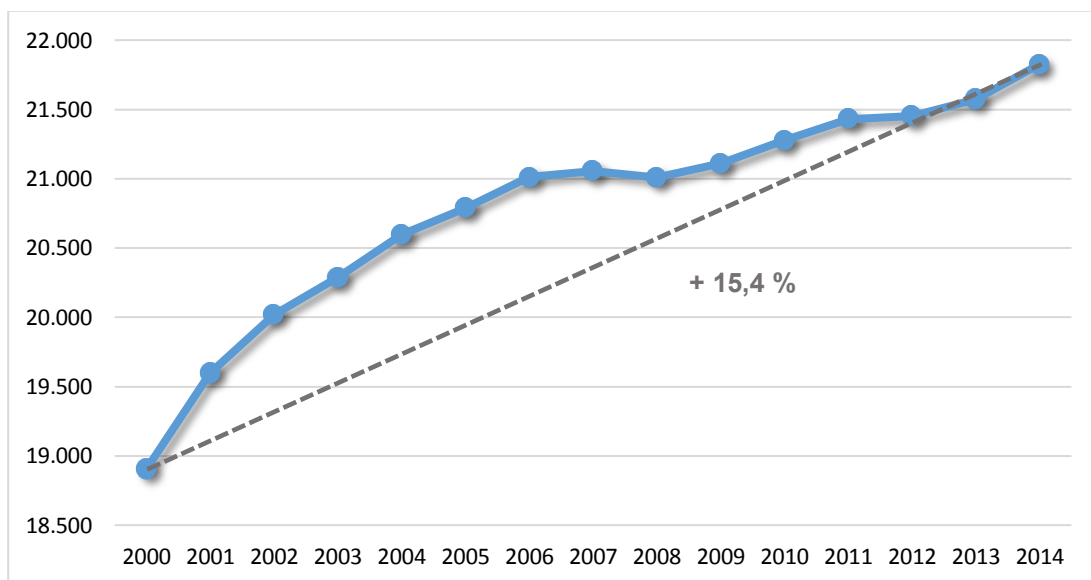
Der demografische Wandel in der Bundesrepublik Deutschland ist ein bereits seit Jahren anhaltender Prozess: Seit über drei Jahrzehnten folgt auf jede Generation eine kleinere Generation, weil die Zahl der geborenen Kinder nicht ausreicht, um die Elterngeneration zu ersetzen. Die zukünftige Bevölkerungsentwicklung lässt sich grob an folgenden Tendenzen ausmachen:²

- **Bevölkerungsrückgang**
- **Zunehmende Durchschnittsalterung**
- **Verkleinerte Haushaltsstrukturen**

Inwieweit die Gemeinde Edewecht zukünftig von diesen Entwicklungstendenzen betroffen sein wird, und welche Auswirkungen auf dem Wohnungsmarkt zu erwarten sind, soll nachfolgend untersucht werden.

B.1.1 Bevölkerung - Bestand und Prognose

Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung zwischen 2000 und 2014



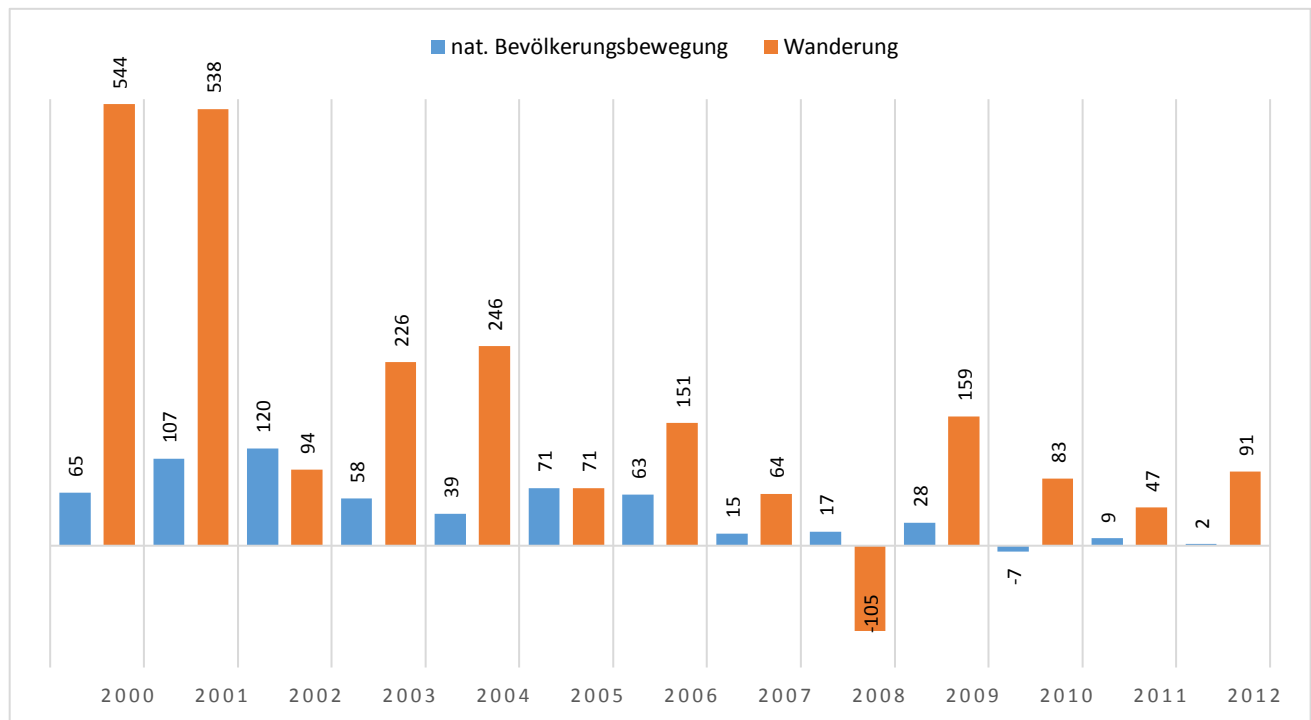
Quelle: Einwohnermeldeamt der Gemeinde Edewecht

Die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde zeichnet sich durch ein kontinuierliches Wachstum aus. Die stärkste Wachstumsphase lag mit 11,1 % (2.107 absolut) in dem Zeitraum zwischen 2000 und 2006. In den darauffolgenden zwei Jahren trat eine gewisse Stagnation bis leichte Rücknahme ein. Nach 2008 sind allerdings wieder Bevölkerungsgewinne zu verzeichnen. Der aktuelle Bevölkerungszuwachs liegt bei 3,9%.

Die Bevölkerungsdynamik der Gemeinde beruht überwiegend auf Wanderungsbewegungen. Während die starken Bevölkerungszuwächse Anfang der 2000er Jahren auf der Kombination von hohen Wanderungssalden und der natürlichen Bevölkerungsbewegung beruhen, nahmen ab 2006 beide Komponenten stetig ab (vgl. Abbildung 5).

² Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Hrsg.), Demografischer Wandel in Deutschland, Heft 1, Wiesbaden 2007, S. 6

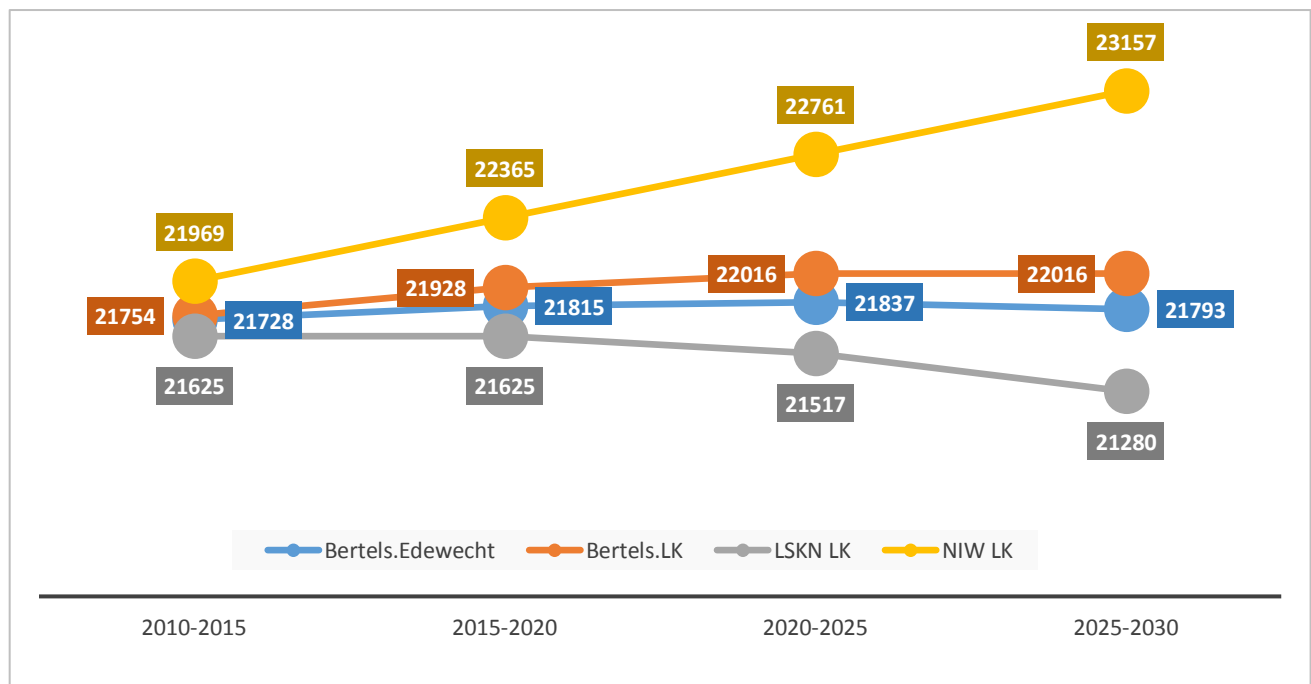
Abbildung 5: Bevölkerungsbewegungen zwischen 2000 und 2012



Quelle: LSKN Online (<http://LSKN.niedersachsen.de>), Bevölkerungsfortschreibung

Um die zukünftige Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde abschätzen zu können, muss auf Prognosemodelle zurückgegriffen werden. Aktuell sind mehrere Bevölkerungsprognosen auf Landkreis- und Gemeindeebene (Bertelsmann-Stiftung und NIW = Nds. Institut für Wirtschaftsforschung für die NBank) veröffentlicht, die über die zukünftige Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Aufschluss geben können. Das Landesamt für Statistik (LSKN) hat aktuell ebenfalls eine regionale Vorausberechnung bis zum Jahr 2031 veröffentlicht.

Abbildung 6: Bevölkerungsvorausschätzung bis 2030

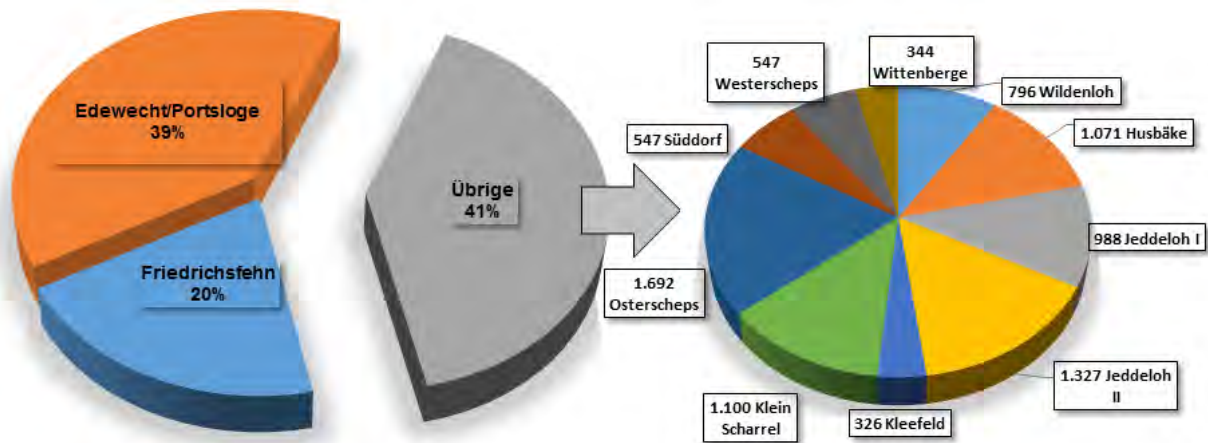


Quelle: LSKN Online (<http://LSKN.niedersachsen.de>), Bevölkerungsvorausberechnung, BertelsmannStiftung, Wegweiser Kommune, Bevölkerungsprognose, NBank: Wohnen in Niedersachsen 2012 –2030: Investieren in zukunftssichere Bestände, Zusatz LK = Prognose für den Landkreis, die auf Gemeindeebene heruntergebrochen wurde.

B.1.2 Bevölkerungsverteilung - Bestand

Fast 60% der Bevölkerung der Gemeinde Edewecht lebt im Hauptort (inklusive Portsloge) und in Friedrichsfehn, das entspricht einer absoluten Zahl von 12.835.

Abbildung 7: Bevölkerungsverteilung 2013

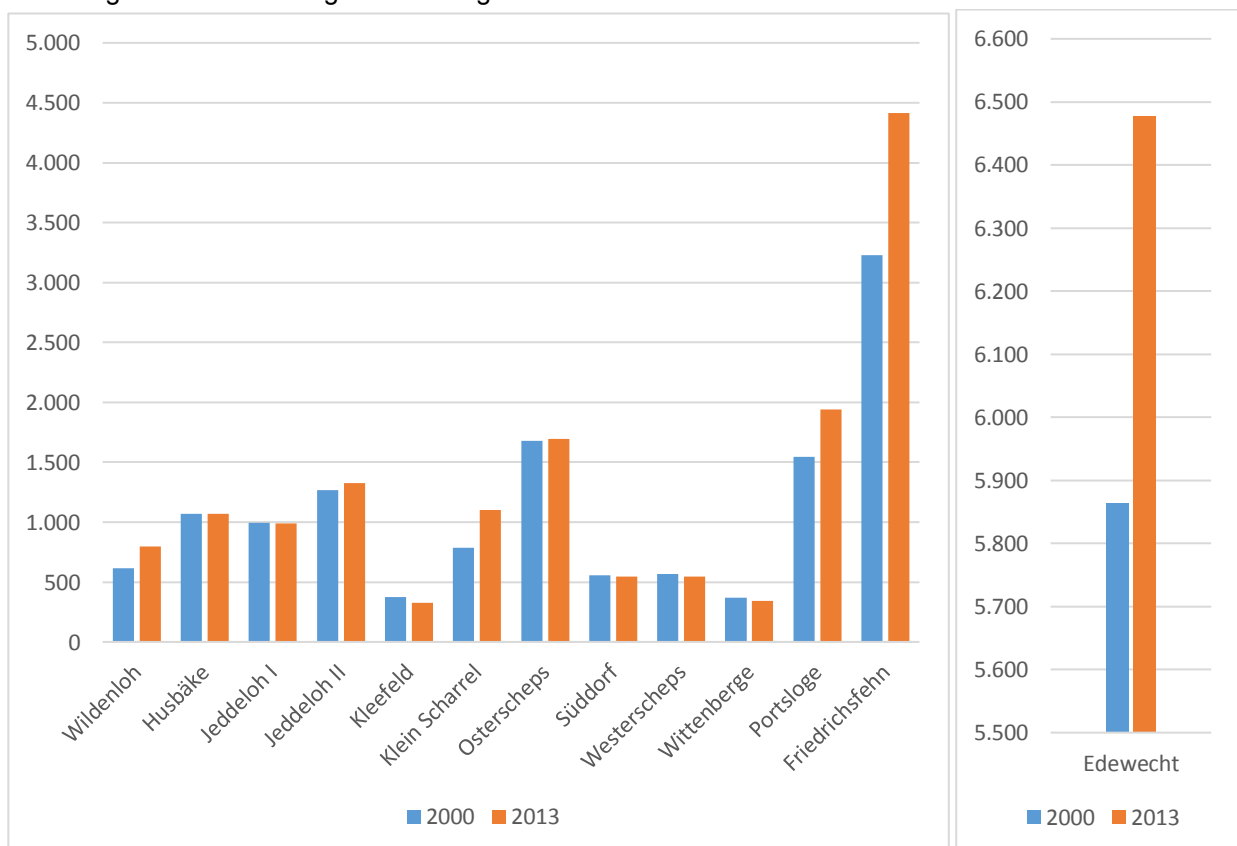


Quelle: Einwohnermeldeamt der Gemeinde Edewecht

Von den übrigen Ortsteilen sind Osterscheeps, Jeddeloh II und Klein Scharrel die bevölkerungsreichsten. Die kleinsten Ortsteile sind Kleefeld und Wittenberge.

Von der positiven Bevölkerungsentwicklung konnten nicht alle Ortsteile gleichermaßen profitieren.

Abbildung 8: Bevölkerungsentwicklungen in den Ortsteilen 2000-2013

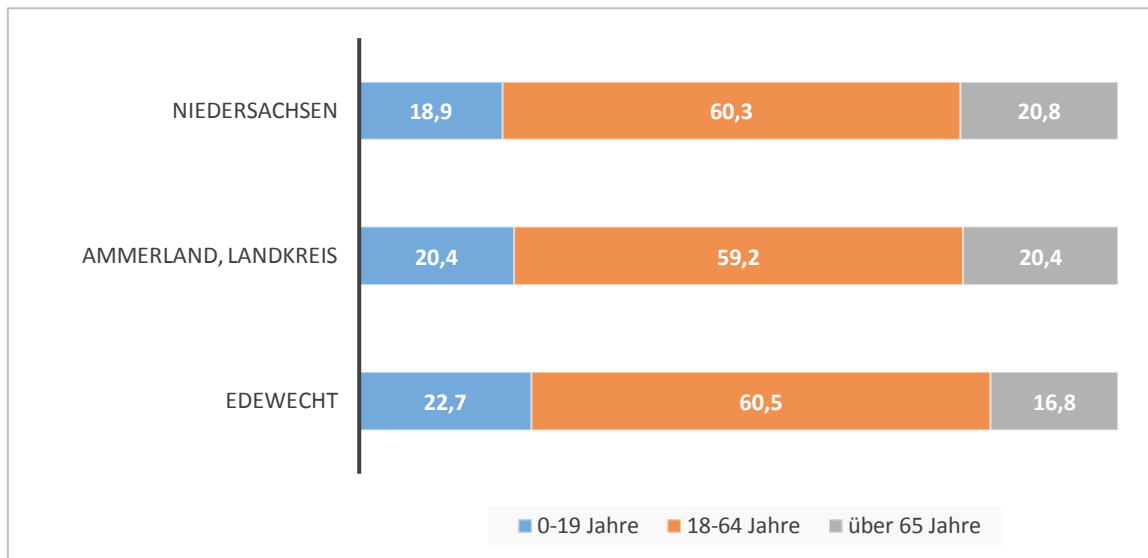


Quelle: Einwohnermeldeamt der Gemeinde Edewecht

Es ist festzustellen, dass die Hauptsiedlungszentren Edewecht (mit Portsloge) und Friedrichsfehn auch die größten Bevölkerungsgewinne zu verbuchen haben. Von den übrigen Ortsteilen ist für Klein Scharrel eine überproportionale Bevölkerungszunahme zu verzeichnen (+ 40%). Eine Bevölkerungsabnahme verzeichnen insbesondere die kleineren Ortsteile wie Kleefeld und Wittenberge.

B.1.3 Altersstruktur – Bestand und Prognose

Abbildung 9: Altersstruktur der Gemeinde Edewecht und im Landkreis Ammerland im Vergleich zum Land Niedersachsen 2009

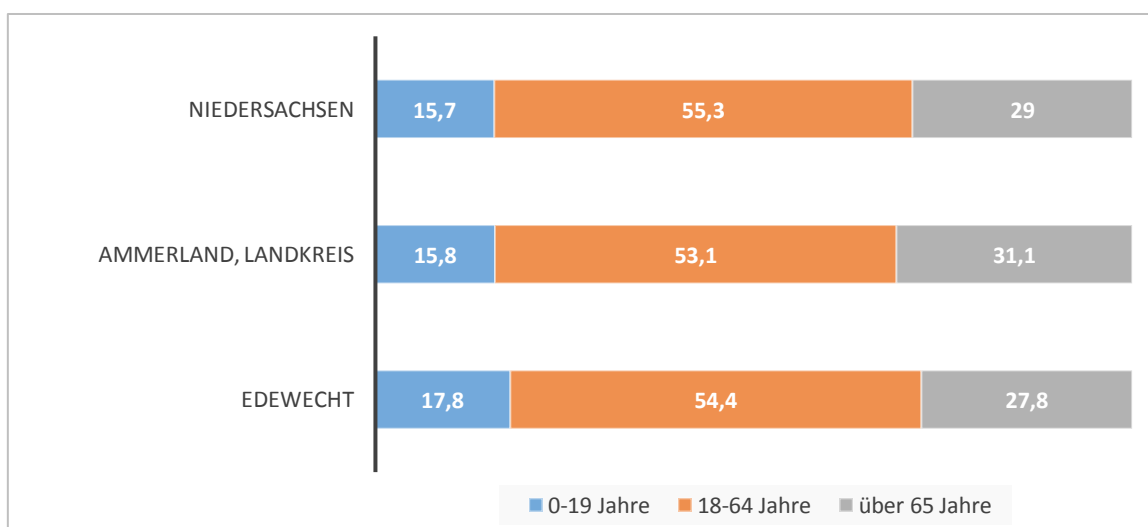


Quelle: BertelsmannStiftung, Wegweiser Kommune, Bevölkerungsprognose - Altersstruktur

Beim Vergleich der Altersstruktur des Landes Niedersachsen, des Landkreises Ammerland und der Gemeinde Edewecht zeigen sich folgende Unterschiede: Der Anteil der Kinder und Jugendlichen ist in der Gemeinde höher als im Landkreis und im Land Niedersachsen. Der Anteil der Personen im erwerbsfähigen Alter ist im Landkreis, im Land Niedersachsen und in der Gemeinde annähernd gleich. Der Anteil der Personen über 65 Jahre ist in der Gemeinde deutlich geringer als bei den Vergleichswerten.

Ein wesentlicher Aspekt für die weitere Planung ist die Einschätzung der zukünftigen anteilmäßigen Verschiebung der Altersgruppen.

Abbildung 10: Altersstruktur der Gemeinde Edewecht und im Landkreis Ammerland im Vergleich zum Land Niedersachsen 2030



Quelle: BertelsmannStiftung, Wegweiser Kommune, Bevölkerungsprognose - Altersstruktur

Aus dem Vergleich der Abbildungen zeigen sich die Auswirkungen des demographischen Wandels deutlich:

- Die Anzahl der Kinder und Jugendliche wird sich bis zum Jahr 2030 um 3-5%-Punkte verringern und auf einen Bevölkerungsanteil auf 17,8 % für die Gemeinde Edewecht schrumpfen.
- Der Anteil der Bevölkerung im erwerbstätigen Alter nimmt in allen drei Vergleichswerten ungefähr gleich stark ab.
- Die deutlichste Zunahme ergibt sich im Anteil der über 65jährigen an der Gesamtbevölkerung. Zwar verzeichnet die Gemeinde im Vergleich zum Landkreis und zum Land den geringsten prozentualen Anteil von 27,8 %, der Anteil der Bevölkerungsgruppe wächst aber in dem Betrachtungszeitraum um 11 %.

B.1.4 Haushaltsstruktur/Wohnungsbelegungsdichte

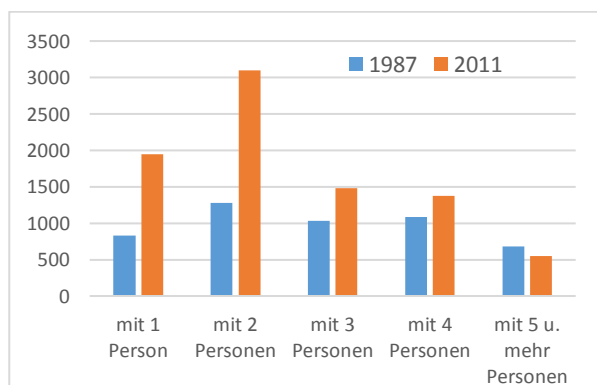
Ein weiterer wichtiger Indikator zur Erfassung des zukünftigen Wohnraumbedarfs ist die Veränderung der Haushaltsgröße in einer Kommune. Die Haushaltsentwicklung ist einerseits vom absoluten Bevölkerungswachstum abhängig, andererseits von der Kennzahl 'Personen/Haushalt'. Die Verkleinerung der Haushaltsgröße ist ein seit Jahrzehnten allgemein ablesbarer Trend.

Die stärksten Impulse zur Verkleinerung der Haushaltsgröße gaben bisher die Veränderungen im Familienbildungsverhalten: wachsender Anteil kinderloser Frauen, Rückgang der Zahl der Eheschließungen, Zunahme der Ehescheidungen, geringe Wiederverheiraturaten und Abnahme der Kinderzahl je Frau.

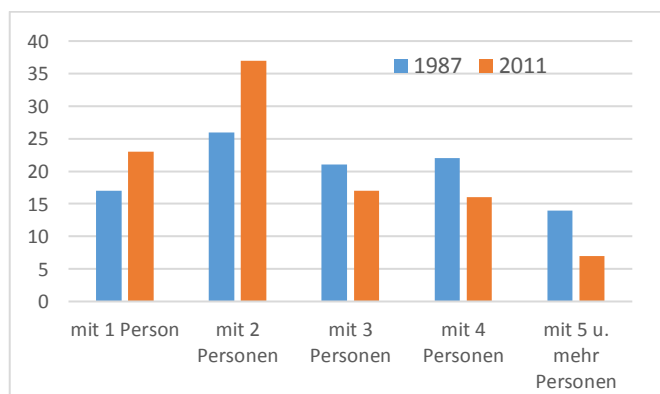
Es wird nun davon ausgegangen, dass eine Phase beginnt, in der die Alterung der Bevölkerung stärker strukturbildend wirkt (demografischer Wandel). Die Zunahme des Anteils alter Menschen an der Gesamtbevölkerung führt zu einer Zunahme der Zwei-Personen-Haushalte (Rentnerehepaare) und Ein-Personen-Haushalte (verwitwete Personen).

Diese Entwicklung lässt sich auch für die Gemeinde in der Entwicklung der Haushaltszahlen zwischen 1987 und 2011 nachvollziehen.

1)



2)



Quelle: LSKN, Volkszählung 1987, Mikrozensus 2011

1) Abbildung 11: Entwicklung der Haushaltsgrößen (absolut)

2) Abbildung 12: Entwicklung der Haushaltsgrößen (in Prozent)

Im Mikrozensus 2011 wurden für die Gemeinde Edewecht 8.446 Haushalte mit einem Durchschnittsbesatz von 2,5 Personen ermittelt. In der Volkszählung 1987 wurden in der Gemeinde 4.907 Haushalte gezählt, dies entspricht einer Zunahme von 72%. Die Bevölkerungszahl ist in diesem Zeitraum im Vergleich um 45% angewachsen. 1987 lebten 43% der Bewohner in 1-2-Personenhaushalten, 2011 betrug dieser Anteil

60%. Entsprechend sank der Anteil der Mehrpersonenhaushalte im Betrachtungszeitraum. Bei der Anzahl der Haushalte mit 5 oder mehr Personen ist sowohl eine absolute als auch eine prozentuale Abnahme zu verzeichnen.

In der aktuellen Haushaltsprognose der N-Bank wird den oben gemachten Ausführungen entsprechend für den Landkreis Ammerland eine gravierende Zunahme (28 % bzw. 27 %) der 1-2 Personen-Haushalte vorausgesagt. Insgesamt soll die Anzahl der Haushalte im Landkreis um 16% ansteigen. Übertragen auf die Gemeinde Edewecht kann von folgenden Haushaltsentwicklungen ausgegangen werden:

Tabelle 1: Entwicklungsprognose der Haushaltszahlen zwischen 2011 bis 2030

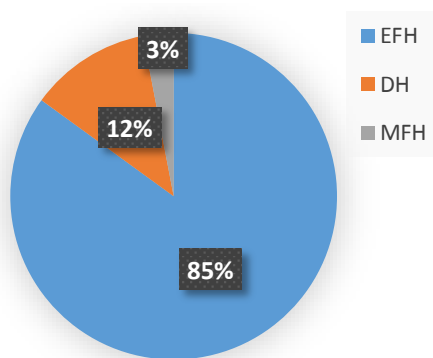
	Volkszählung 1987 Personen/Haushalt	Mikrozensus 2011 Personen/Haushalt	N-Bank: Prognostizierte Abnahme 2011-2030 Personen/Haushalt	N-Bank: Prognose 2030 Personen/Haushalt
Landkreis Ammerland	2,77	2,33 (1987-2011: - 0,44)	- 0,16	2,17
Gemeinde Edewecht	2,97	2,50 (1987-2011: - 0,47)	- 0,16	2,34

Vorausgesetzt die Haushaltsentwicklung verläuft auch zukünftig ähnlich wie im Landkreis Ammerland, lässt sich für die Gemeinde Edewecht für Jahr 2030 eine Haushaltsgröße von 2,34 bestimmen.

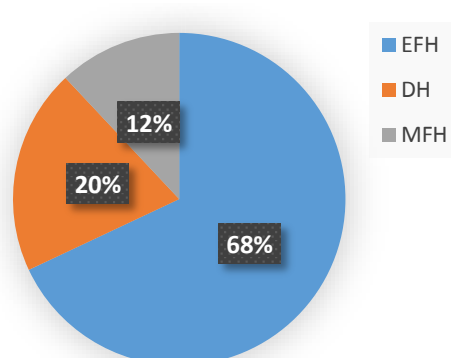
B.1.5 Wohnungsmarkt

In einer Kommune nehmen Wohnbauflächen den größten Anteil an bebauten Flächen ein. Im Siedlungsbild dominieren das Einfamilienhaus und das Doppelhaus mit 97% der Wohngebäude. Ausgehend von dem Wohnungsbestand lässt sich dagegen feststellen, dass 12 % der Bevölkerung in Mehrfamilienhäusern wohnt.

Gebäudebestand



Wohnungsbestand



Quelle: LSKN, Wohnungsfortschreibung, 2013

Abbildung 13: Anteil der unterschiedlichen Hausformen am Gebäudebestand

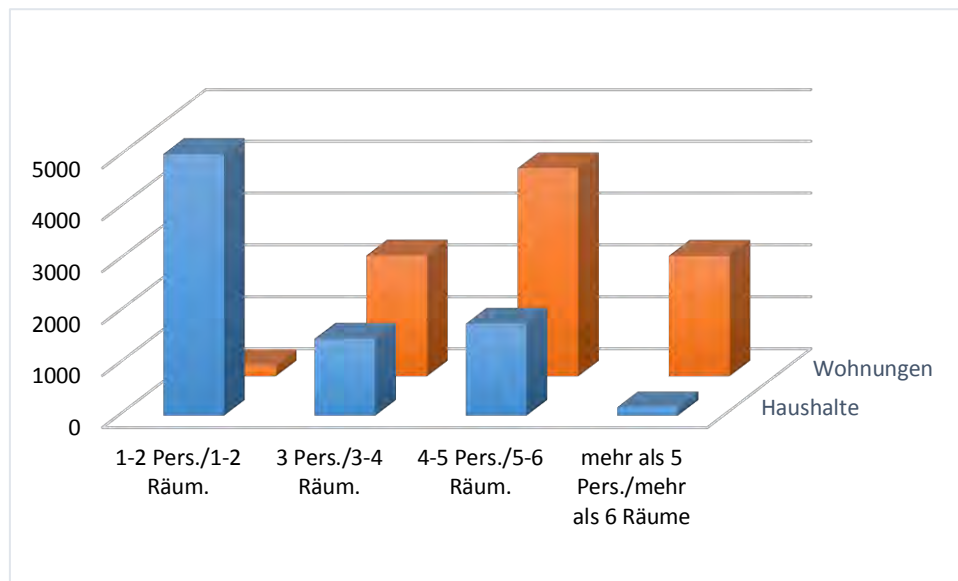
Abbildung 14: Anteil der unterschiedlichen Hausformen am Wohnungsbestand

Durchschnittlich wohnten 2013 in Edewecht ca. 2,4 Personen pro Wohnung. Die Kennziffer Wohnfläche pro Kopf stieg von 1987 von 39 m² auf fast 53 m². Entsprechend liegt die durchschnittliche Wohnungsgröße in Edewecht bei 121 m².

B.1.6 Abschätzung der Auswirkungen der demographischen Veränderungen auf den Wohnungsmarkt

Die in den vorangegangenen Kapiteln beschriebenen Tendenzen sind bei der zukünftigen Wohnungsnachfrage zu berücksichtigen und es zeigt sich bereits heute eine deutliche Diskrepanz zwischen Wohnungsangebot und Nachfrage.

Abbildung 15: Wohnungsangebot und Haushaltsstruktur 2011



Quelle: LSN Wohnungsfortschreibung 2011, Zensusdaten 2011,

❑ Schlussfolgerungen

Um vorgenannten Entwicklungen angebotsseitig zu entsprechen, sollte zukünftig hinsichtlich der Sanierung und dem Neubau von Wohnungen

- sich verstärkt auf die Wohnerfordernisse von Seniorenhaushalten einstellen und ausreichende und adäquate Angebote im altersgerechten Wohnen (barrierefrei, barrierearm, Serviceangebote, Senioren-Bungalows) und in der Wohnungsberatung anbieten,
- die wachsende Zielgruppe der jungen Alten mit ihren spezifischen Ansprüchen im Blick behalten,
- die Gruppe der Haushaltsgründer (Starter) je nach Einkommenssituation stärker berücksichtigen (kleine Wohnungen),
- die Nachfragegruppe der Familien weiterhin als wesentliche Zielgruppe erkennen und in allen Preissegmenten adäquate Angebote – insbesondere in Form des Einfamilien- oder Doppelhauses – vorhalten. Hier ist das Interesse insbesondere in die Altbestände zu lenken.
- eine weitere Stärkung der Hauptsiedlungsbereiche (Edewecht und Friedrichsfehn) als Wohnstandorte anstreben.
- auch in den kleineren Ortsteilen im Rahmen der Eigenentwicklung städtebaulich geeignete Siedlungsflächen zur Verfügung gestellt werden.

B.1.7 Abschätzung des zukünftigen Wohnbauflächenbedarfes

Für die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung der Gemeinde Edewecht im Rahmen des Siedlungsentwicklungskonzeptes wird auf die gängigen Prognosemodelle zurückgegriffen.

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

Für die Abschätzung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Edewecht können die Prognoseannahmen in vier Varianten abgebildet werden.

Varianten	Basiert auf	Angenommene Bevölkerungsentwicklung bis 2030
Variante 1	Bertelsmann-Stiftung Prognose für die Gemeinde*	1,02* % = 21.793
Variante 2	Bertelsmann-Stiftung Prognose für den Landkreis*	2,05* % = 22.016
Variante 3	NIW-Prognose für den Landkreis	7,34* % = 23.157
Variante 4	LSN-Prognose für den Landkreis	- 1,36* % = 21.280

* angepasst auf das Jahr 2013

Die NIW-Prognose für den Landkreis Ammerland scheint verglichen mit den anderen prognostizierten Werten von einem zu starken Wachstum auszugehen. Die Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes ist die einzige die eine Bevölkerungsabnahme prognostiziert. Am wahrscheinlichsten scheinen die Annahmen der Bertelsmann-Stiftung, die sowohl für den Landkreis als auch für die Gemeinde mittlere Zuwachsraten voraussehen. Die Varianten 1 und 2 bilden nachfolgend die Richtwerte der zukünftigen angenommenen Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Edewecht.

Basisdaten:

- Angenommene Bevölkerungsentwicklung aus den Prognosemodellen der Bertelsmann-Stiftung.
- Bevölkerung im Juni 2013, entspricht **21.573** Einwohnern (Gemeinde Edewecht).
- Haushaltsgröße liegt 2011 bei 2,5 Personen/Haushalt bei 8.446 Haushalten (Mikrozensus). Für das Jahr 2013 wird bereits von weiteren Verkleinerung der Haushaltsgröße von ca. **2,49** ausgegangen, so dass sich eine Gesamt-Haushaltszahl von ca. **8.664** ergibt.
- 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 Haushaltsgröße für 2030 beträgt **2,34** Personen/Haushalt.

Vorausberechnungen gemäß den Variantenmodellen

	Bevölkerung 2030	Angenommene HH-Größe	Anzahl der Haus- halte 2030	Zuwachs der Haus- halte 2030
Variante 1	21.793	2,34	9.313	649
Variante 2	22.016	2,34	9.409	745

Aufgrund der demografischen Entwicklung (prognostizierte Zunahme der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte, Berücksichtigung neuer angepasster Wohnformen) wird zukünftig von folgender Verteilung bei den Neubauten ausgegangen:

- 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.

Für die einzelnen Wohnformen wurden folgende Größenverhältnisse zugrunde gelegt: Das freistehende Einfamilienhaus verfügt über durchschnittlich 700 m² Grundstücksfläche, ein Zweifamilienhaus über 350 m² Grundstücksfläche. Für mögliche Sonderformen, die aufgrund der geänderten Angebots- und Nachfragesituation zur Verfügung gestellt werden sollen (zum Beispiel ebenerdige Wohnformen für Senioren, Häusergruppen für Mehrgenerationen-Wohnen) wird eine Grundstücksfläche von 250 m² veranschlagt. Pro Person im Mehrfamilienhaus werden 45 m² Nettowohnfläche zugrunde gelegt. Zusätzlich ist zur Ermittlung des Flächenbedarfs für ein Mehrfamilienhaus auch die Geschossflächenzahl zu berücksichtigen. Diese wird mit 0,8 angenommen.

Die ermittelten Eckdaten bilden die Grundlage für die Vorausschätzung des zukünftigen Wohnbaulandbedarfs, der für die aufgezeigten Varianten 1 und 2 durchgerechnet wird.

In der Bedarfsberechnung wird zudem angenommen, dass nicht alle später im Flächennutzungsplan darzustellenden Wohnbauflächen tatsächlich realisiert werden. Daher wird von einer Realisierungswahrscheinlichkeit von 80% ausgegangen, so dass 20% mehr an Flächen auszuweisen sind, um den ermittelten Bedarf auch vollständig decken zu können.

Variante 1:

Bedarf durch Einwohnerentwicklung und Haushaltsgrößenverkleinerung von 649 Wohneinheiten		
<i>Davon:</i>	• 65% im freistehenden Einfamilienhaus = 422 Wohnungen x 700 m ²	29,5 ha
	• 15% im Zweifamilienhaus = 97 Wohnungen x 350 m ²	3,4 ha
	• 5% in Sonderwohnformen = 33 Wohnungen x 250 m ²	0,83 ha
	• 15% im Mehrfamilienhaus = 97 Wohnungen x 2,34 Personen/Haushalt = 227 Personen x 45 m ² = 10.215 m ² Nettowohnfläche 10.215 m ² + 20% = 12.258 m ² Bruttowohnbaufläche (Geschossfläche) 12.258 m ² / 0,8 GFZ	1,5 ha
	Zwischensumme	35,23 ha
	+ 30% für interne Kompensation und Erschließung	46 ha
	Realisierungswahrscheinlichkeit 80%	+ 9,2 ha
	Gesamt	55,2 ha

Variante 2:

Bedarf durch Einwohnerentwicklung und Haushaltsgrößenverkleinerung von 745 Wohneinheiten		
<i>Davon:</i>	<ul style="list-style-type: none"> 65% im freistehenden Einfamilienhaus = 484 Wohnungen x 700 m² 	33,9 ha
	<ul style="list-style-type: none"> 15% im Zweifamilienhaus = 112 Wohnungen x 350 m² 	3,9 ha
	<ul style="list-style-type: none"> 5% in Sonderwohnformen = 37 Wohnungen x 250 m² 	0,93 ha
	<ul style="list-style-type: none"> 15% im Mehrfamilienhaus = 112 Wohnungen x 2,34 Personen/Haushalt = 262 Personen x 45 m² = 11.794 m² Nettowohnfläche 11.794 m² + 20% = 14.152 m² Bruttowohnbaufläche (Geschossfläche) 14.152 m² / 0,8 GFZ 	1,77 ha
	Zwischensumme	40,5 ha
	+ 30% für interne Kompensation und Erschließung	52,65 ha
	Realisierungswahrscheinlichkeit 80%	+ 10,5 ha
	Gesamt	63,2 ha

Baulandbedarf gemäß den Variantenmodellen

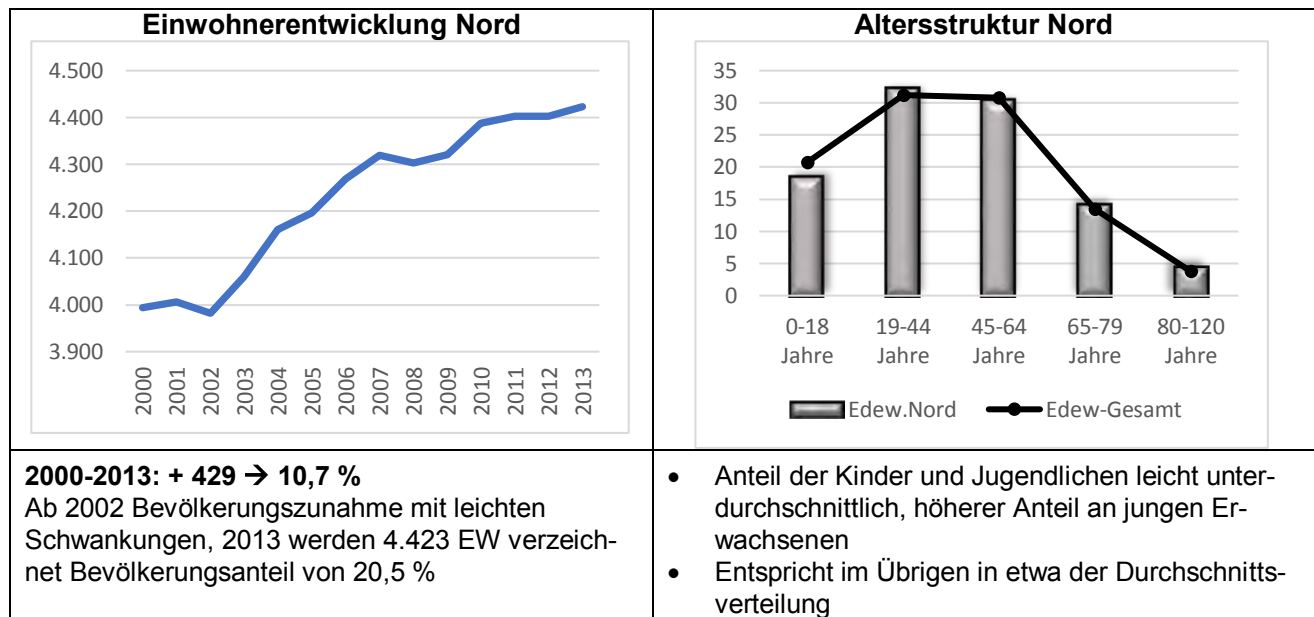
	Zuwachs der Haushalte 2030	Baulandbedarf	Baulandbedarf inklusive Realisierungswahrscheinlichkeit
Variante 1	649	46 ha	55 ha
Variante 2	745	53 ha	63 ha

Hinsichtlich der Aussagen der NIW bezüglich der prognostizierten Zunahme an Haushalten im Landkreis Ammerland bis 2030 von 16 % (Ausgangsjahr 2011), sind die hier zugrunde gelegten Wachstumsziffern von 10,3 % bzw. 11,4 % als moderat zu bezeichnen. Würde ein Haushaltszuwachs von 16 % (Ausgangsjahr 2011) auch für die Gemeinde Edewecht bis zum Jahr 2030 angenommen, würde sich der Bruttobaulandbedarf deutlich erhöhen.

B.1.8 Siedlungsstrukturelle Rahmenbedingungen

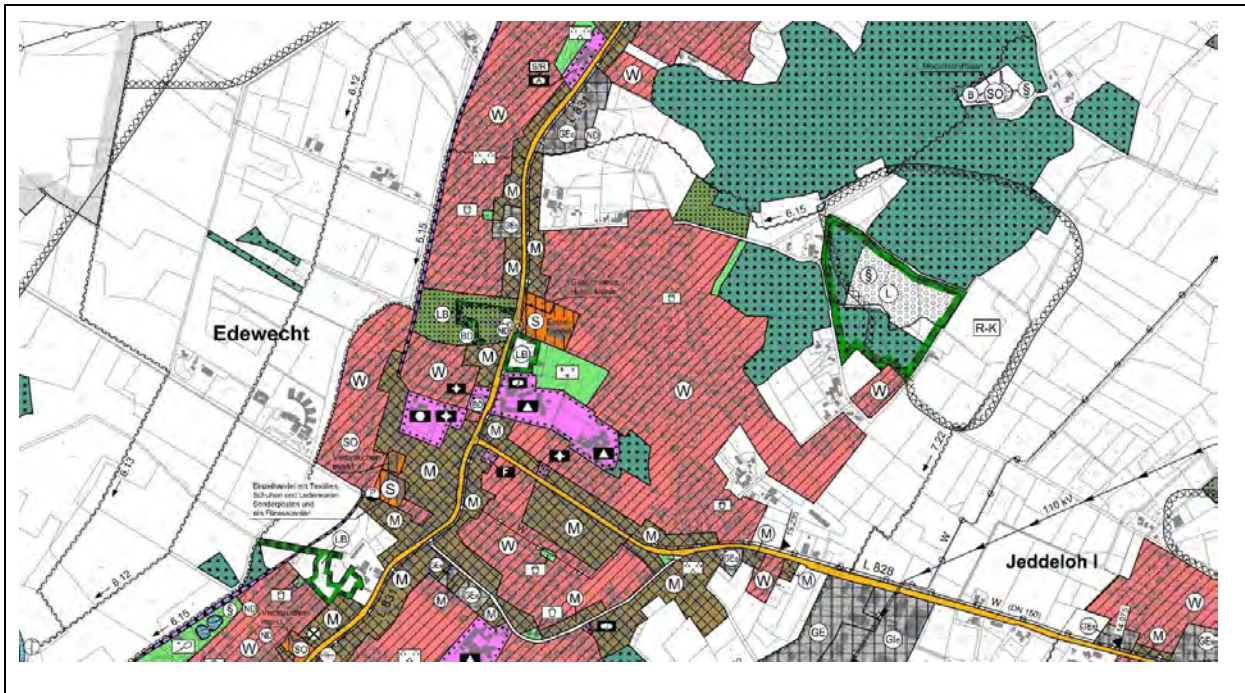
Wie bereits aus der Bevölkerungsverteilung aus Abbildung 7 ersichtlich, sind Edewecht und Friedrichsfehn die zwei Hauptsiedlungsbereiche in der Gemeinde (ca. 50 % Bevölkerungsanteil). Die beiden Ortsteile übernehmen aufgrund ihrer Ausstattung grundzentrale Funktionen innerhalb der Kommune. Die übrigen Ortsteile sind in Ausstattung und Funktion unterschiedlich ausgeprägt. Nachfolgend werden die einzelnen Ortsteile hinsichtlich ihrer Siedlungs- und Versorgungsstruktur beschrieben und gewichtet. Jedes Ortsbildprofil wird durch einen entsprechenden Auszug aus dem Flächennutzungsplan ergänzt.

Edewecht Nord

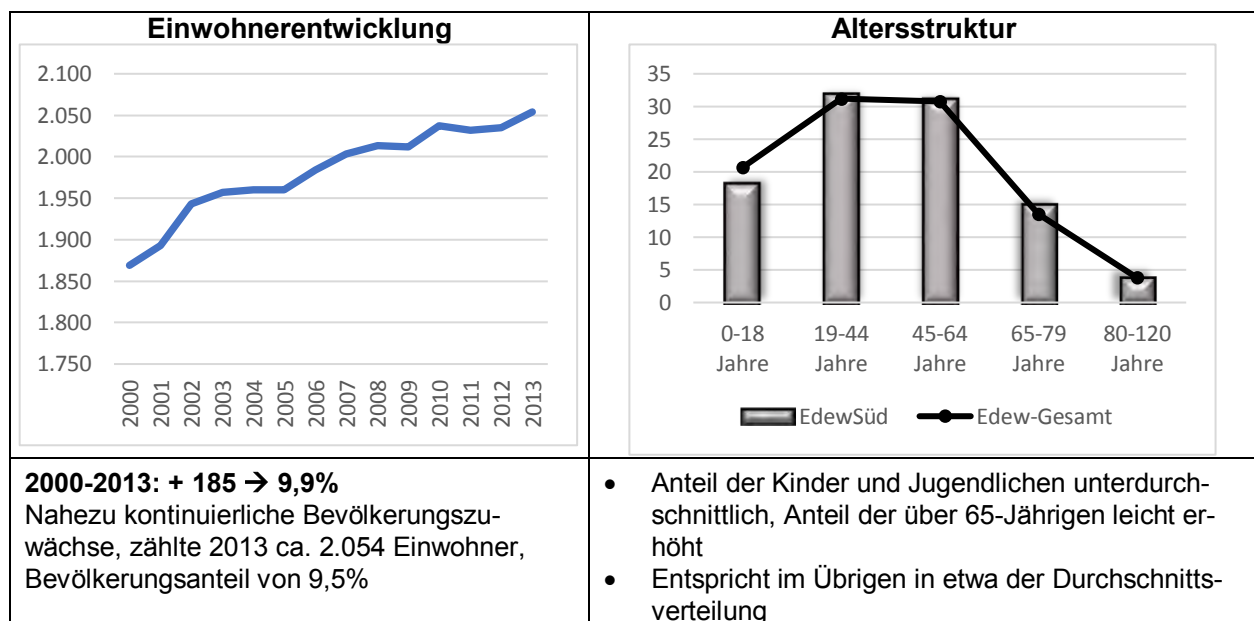


Infrastruktur	<p>Grundschule Edewecht Gymnasium Astrid-Lindgren-Schule (Sonderschule) Kindergarten (Hauptstraße) Verwaltungssitz Bücherei Versorgungsstrukturen: Diverse Lebensmittelgeschäfte (Discounter/ Supermarkt), Apotheke, Post Feuerwehr Diverse Kirchengemeinden Sportplätze Diverse Vereine</p>
Siedlungsstruktur/ Restriktionen	<p>Zentraler Bereich³ des Hauptortes (Hauptstraße/Oldenburger Straße) Überwiegend Wohnnutzungen mit Hauptversorgungsstrukturen und Verwaltungssitz Entlang der Hauptverkehrsachsen gemischte Nutzungsstrukturen Westlich und östlich der Straße Auf der Loge und nördlich der Lajestraße = Gartenbauflächen Siedlungsbegrenzend wirken zudem landwirtschaftliche Betriebe und Waldflächen sowie der Niederungsbereich im Westen</p>
FNP-Reserve	Insgesamt 11,0 ha
Funktion innerhalb der Gemeinde	Hauptsiedlungszentrum mit Versorgungsschwerpunkt und Verwaltungssitz

³ Im Sinne einer städtebaulich integrierten Lage: Sie verfügen über ein vielfältiges und dichtes Angebot an Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, haben einen wesentlichen fußläufigen Einzugsbereich und sind gut in das ÖPNV-Netz eingebunden.



Edewecht-Süd

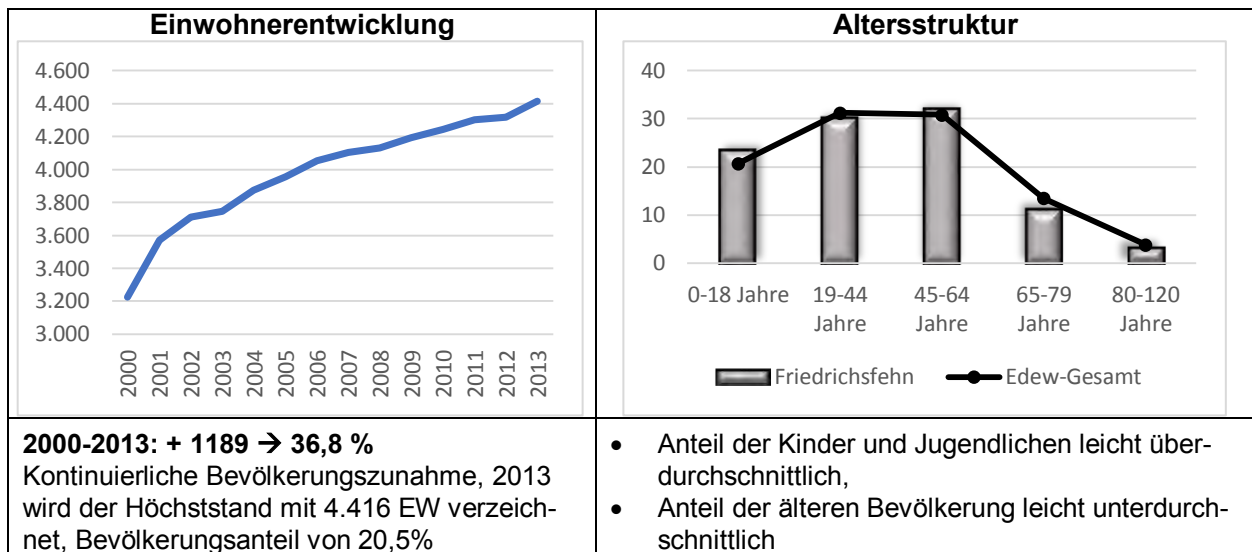


Infrastruktur	Kindergarten Haus der Begegnung Versorgungsstrukturen (Discounter, Apotheke, Banken, Bäckerei, etc.) Schulzentrum Jugendzentrum Sportstadion Frei- und Hallenbad Diverse Vereine
----------------------	---

Siedlungsstruktur/ Restriktionen	<p>Südlicher Teilbereich des Hauptortes mit Übergang zum Industriegebiet „Im Brannen/ Heuersdamm</p> <p>Entlang der Hauptstraße und der Holljestraße gemischte Nutzungsstrukturen bzw. gewerbliche Nutzungsstrukturen, daran anschließend Wohnnutzungen.</p> <p>Der südliche Bereich entlang des Bachmannweges und der Meicastraße sind stark gewerblich geprägt. Übergang zum Industriegebiet.</p> <p>Wohnsiedlungsbegrenzend wirken Waldflächen, Landwirtschaftliche Betriebe und gewerblich-industrielle Nutzungen.</p>
FNP-Reserve	Insgesamt 10,4 ha (davon 5,5 ha mit Umwidmungserfordernis)
Funktion innerhalb der Gemeinde	Hauptsiedlungszentrum mit Versorgungs- und Arbeitsstätten- schwerpunkt



Friedrichsfehn



Infrastruktur	<p>Grundschule Oberschule Kindergarten, Kinderkrippe Jugendzentrum Seniorenzentrum am Dorfplatz Versorgungsstrukturen: Diverse Lebensmittelgeschäfte (Discounter/Supermarkt), Apotheke, Post Feuerwehr Kirchengemeinde Sportplätze Diverse Vereine</p>
Siedlungsstruktur/ Restriktionen	<p>Zentraler Versorgungsbereich⁴ des Ortes liegt im Bereich Friedrichsfehner Straße / Dorfstraße Ist im RROP neben Edewecht als Grundzentrum mit Wohnfunktion festgelegt. Überwiegend Wohnnutzungen mit infrastruktureller Ausstattung und guten Versorgungsstrukturen. Entlang der Hauptverkehrsachsen gemischte Nutzungsstrukturen und gewerbliche Ansätze im Westen. Sonderformen der Wohnnutzung im Bereich Roter Steinweg (Wohnpark) Siedlungsbegrenzend wirken großflächige Ausweisungen zum Torfabau, die Waldfläche im Osten und der geplante Ausbau der 220kv-Leitung.</p>
FNP-Reserve	Roter Steinweg und Bienenweg: Restgrundstücke
Funktion innerhalb der Gemeinde	Siedlungsschwerpunkt mit Versorgungsfunktion

⁴ Im Sinne einer städtebaulich integrierten Lage: Sie verfügen über ein vielfältiges und dichtes Angebot an Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, haben einen wesentlichen fußläufigen Einzugsbereich und sind gut in das ÖPNV-Netz eingebunden.

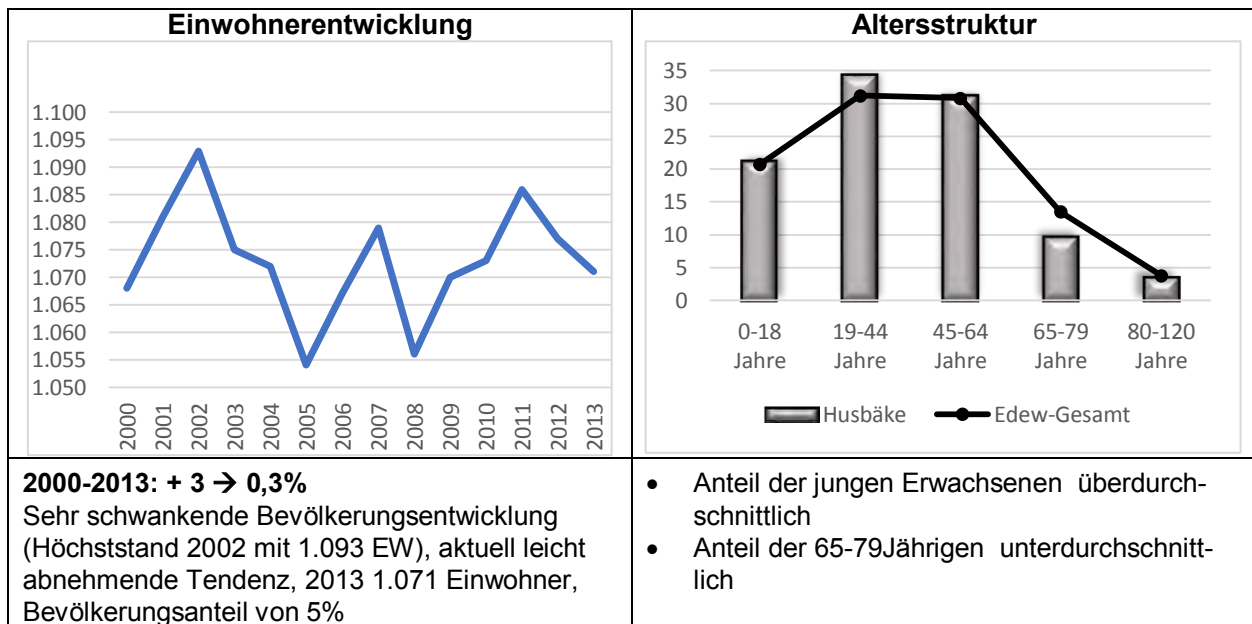
Friedrichsfehn-Nord



Friedrichsfehn - Süd



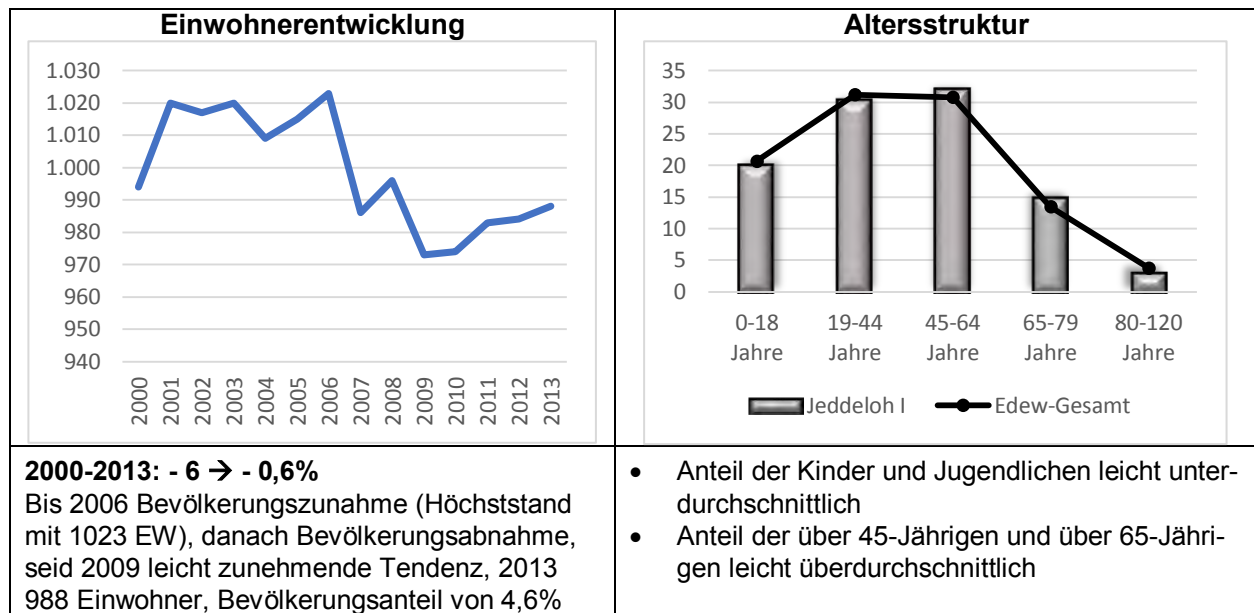
Husbäke



Infrastruktur	Kindergarten Gemeinschaftshaus Gaststätte Sportplatz Freiwillige Feuerwehr Diverse Vereine
Siedlungsstruktur/Restriktionen	Überwiegend nördlich des Küstenkanals gelegener Ortsteil. Südlich Siedlungsreihe entlang Breslauer Straße Im zentralen Teilbereich überwiegend Wohnnutzungen, im südwestlichen Bereich südlich des Kanals stark durch Gewerbe geprägt Insbesondere westlich und östlich am Siedlungskörper angrenzend großflächige Torfabbaugelände
FNP-Reserve	Nördlich zur Turnhalle (ca. 2,1 ha)
Funktion innerhalb der Gemeinde	Ortsteil mit Wohnfunktion (Gewerbe/Torfabbau)



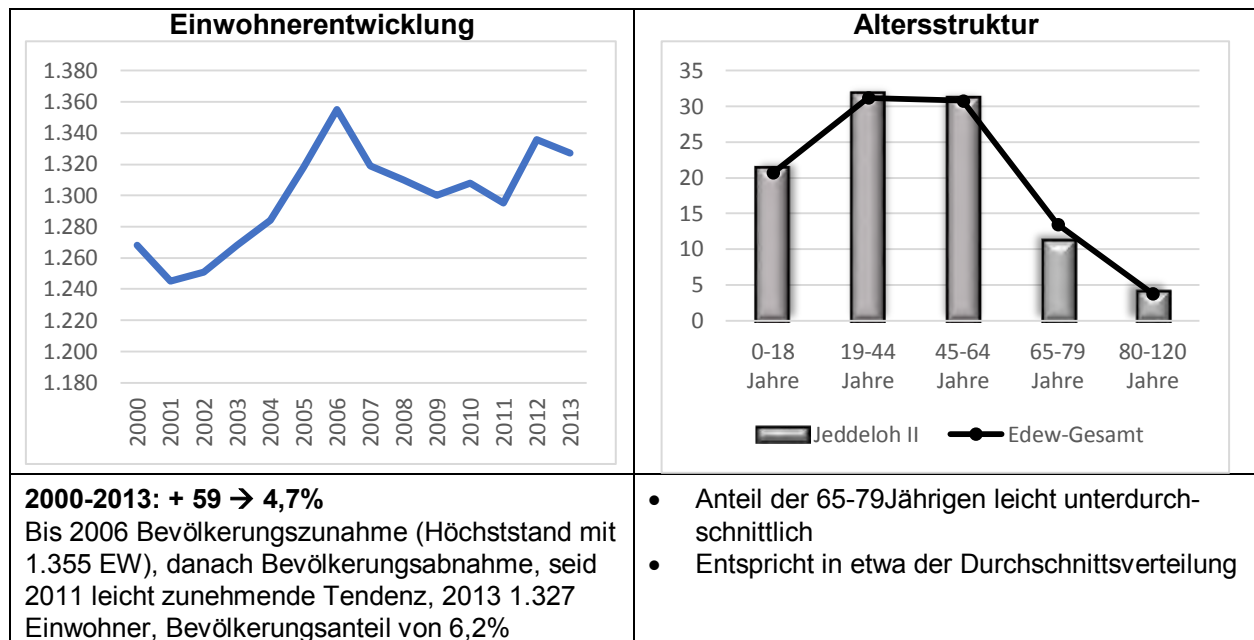
Jeddeloh I



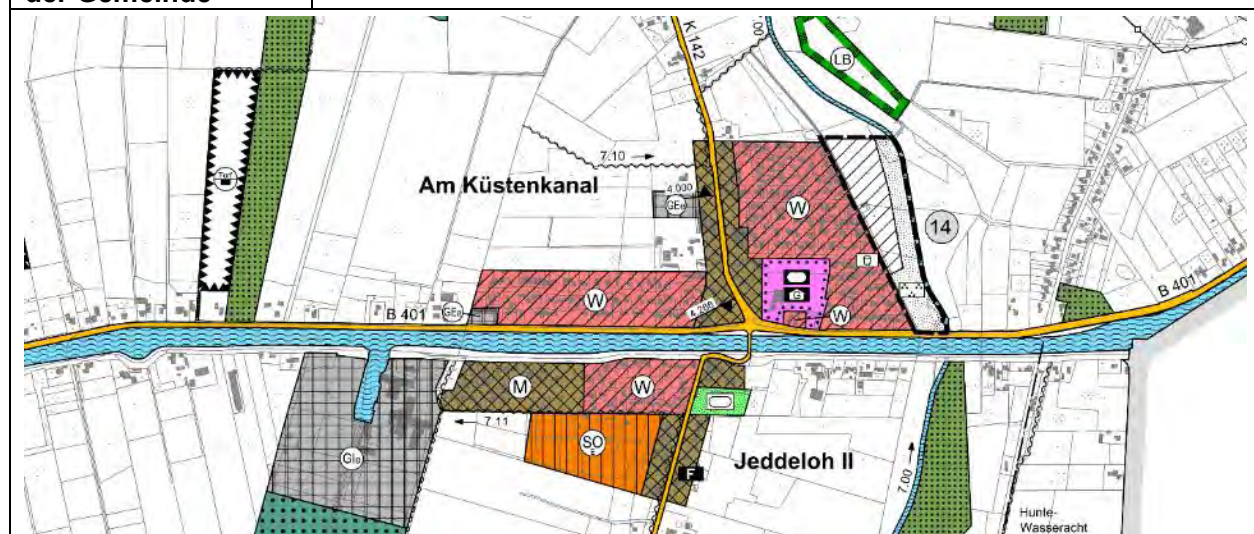
Infrastruktur	Grundschule mit Turnhalle Bäcker Kirchgemeinde Gaststätte Diverse Vereine
Siedlungsstruktur/ Restriktionen	Nördlich und südlich des Jeddeloher Damms gelegener Ortsteil Im westlichen Teilbereich überwiegend Wohnnutzungen, im östlichen Bereich stark durch Gewerbe geprägt Insbesondere im südlichen Teilbereich starke Flächeninanspruchnahme durch Gartenbaubetriebe
FNP-Reserve	Insgesamt ca. 10,9 ha (städtebauliche Eignung ist zu prüfen)
Funktion innerhalb der Gemeinde	Siedlungskern mit Infrastruktur (Wohnen, Gewerbe, Gartenbau)



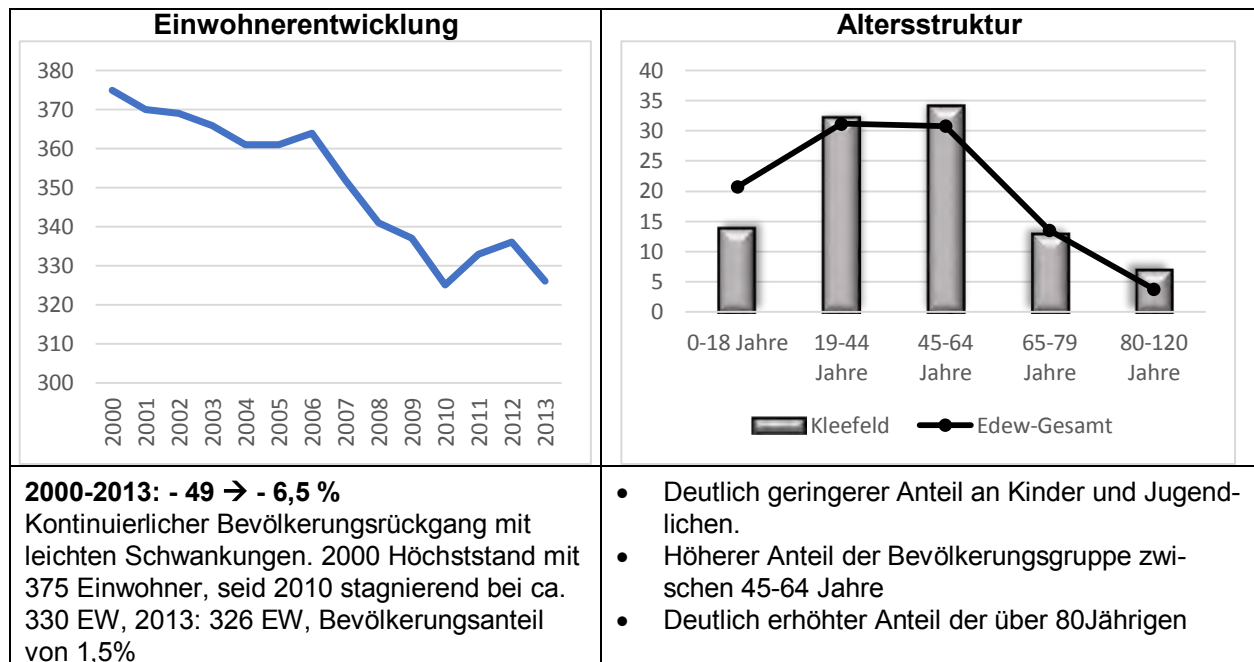
Jeddeloh II



Infrastruktur	Kindergarten Einkaufsmöglichkeit (Ihre Kette) Gemeinschaftshaus Sportplätze Landgasthof Freiwillige Feuerwehr Diverse Vereine
Siedlungsstruktur/ Restriktionen	Durch Küstenkanal zweigeteilter Ortsteil. Im zentralen Teilbereich überwiegend Wohnnutzungen, im südwestlichen Bereich stark durch Gewerbe / Industrie (hafengebunden) geprägt Insbesondere im südlichen Teilbereich Flächeninanspruchnahme durch Gartenbaubetriebe
FN-P-Reserve	Insgesamt ca. 2,6 ha (davon 2,0 ha mit Umwidmungserfordernis)
Funktion innerhalb der Gemeinde	Siedlungskern mit Infrastruktur (Wohnen, Gewerbe)



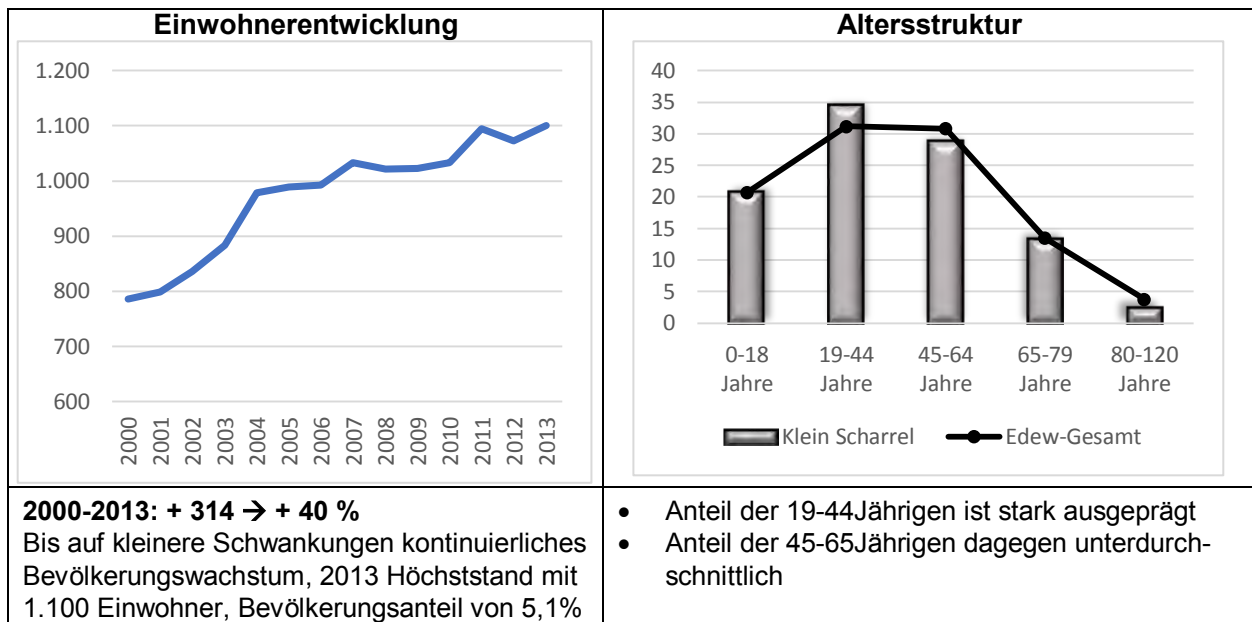
Kleefeld



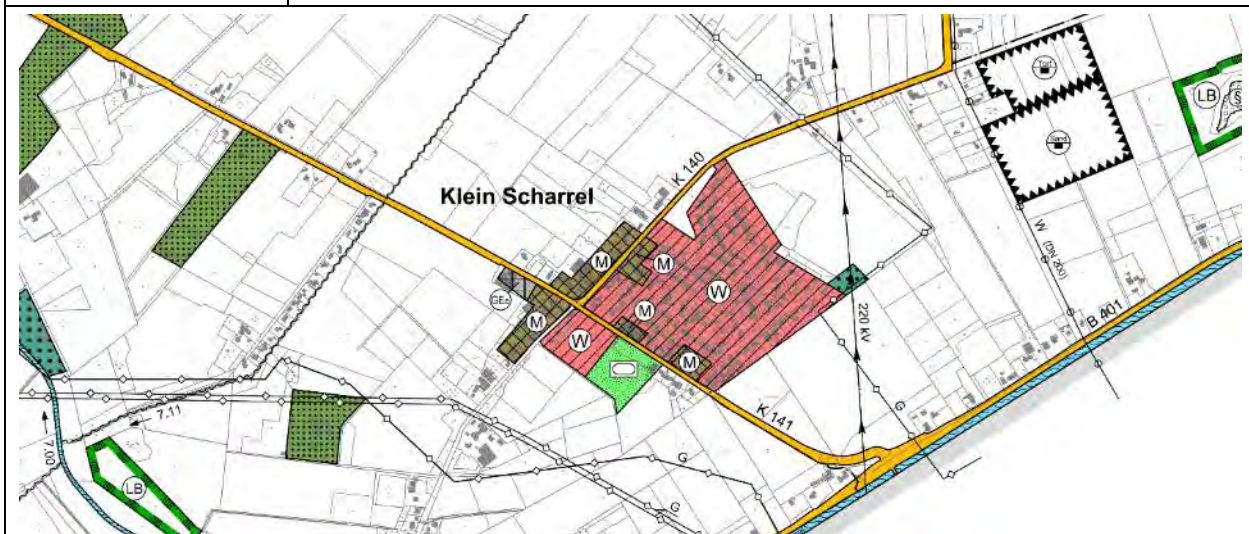
Infrastruktur	Gastwirtschaft
Siedlungsstruktur/Restriktionen	Mehrere Siedlungsteile in Streulage entlang des Jeddelloher Dammes bis zur nördlichen Gemeindegrenze. Hohe Flächeninanspruchnahme durch Torfabbauflächen.
FNP-Reserve	Innerhalb der Satzungsgebiete liegen noch Baupotenziale zur Eigenentwicklung.
Funktion innerhalb der Gemeinde	Streusiedlung (Landwirtschaft, Torfabbau)



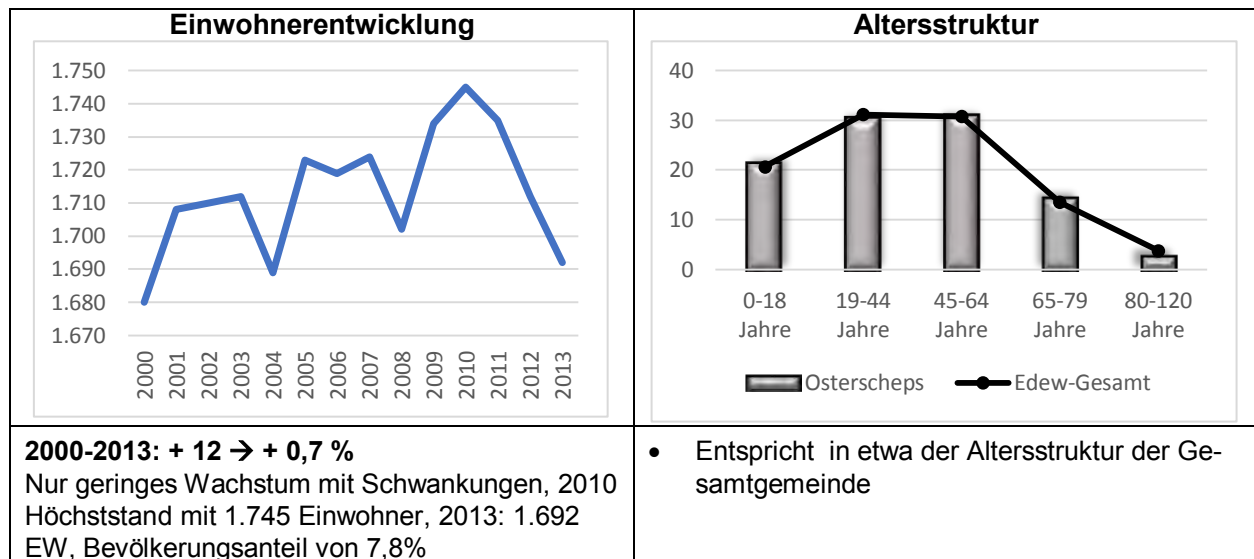
Klein Scharrel



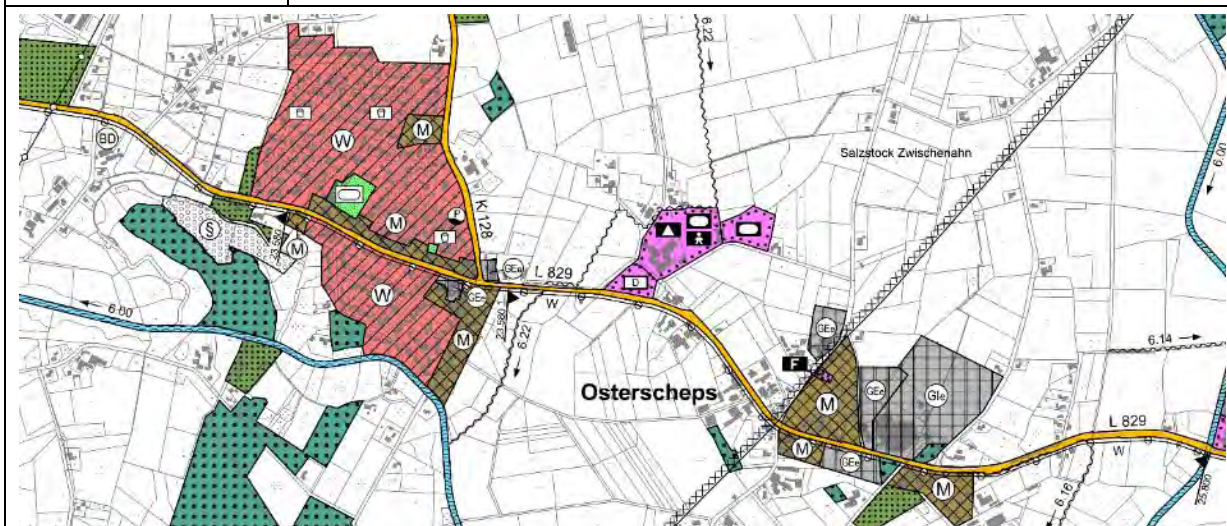
Infrastruktur	Kiosk Bäckerei Ambulante Altenpflege Sportplatz Diverse Vereine
Siedlungsstruktur/ Restriktionen	Nördlich des Küstenkanals gelegener Ortsteil mit überwiegend Wohnnutzungen. Kompakte Siedlungsstruktur im Bereich Dorfstraße und Scharreler Damm (K 141). Siedlungsbegrenzend wirken noch aktive Landwirte im Bereich Scharreler Damm / Schafdam und der ggf. geplante Ausbau der 220kv-Leitung.
FNP-Reserve	B-Plan Potenzial von ca. 1,6 ha
Funktion innerhalb der Gemeinde	Ortsteil mit Wohnfunktion (Landwirtschaft, Anbindung nach Oldenburg)



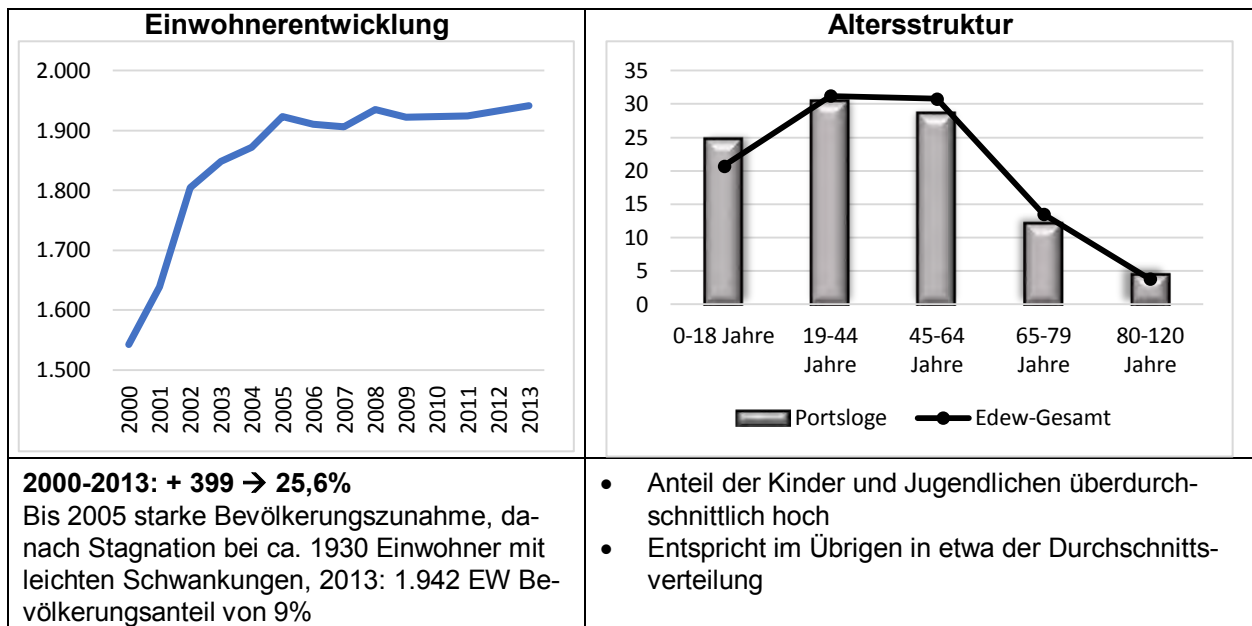
Osterscheps



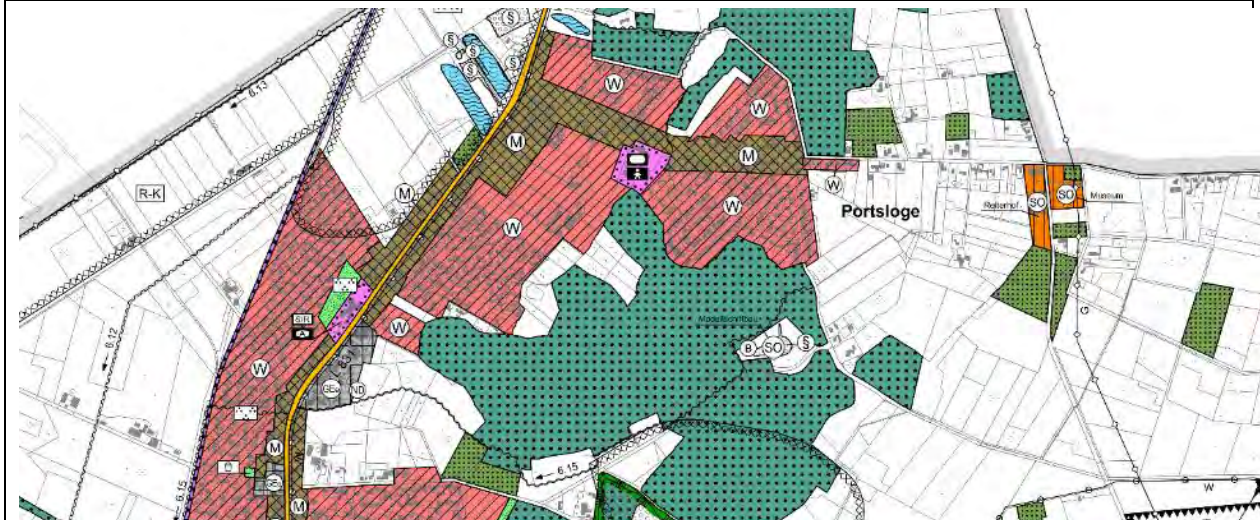
Infrastruktur	Kindergarten Grundschule Bäckerei Kiosk	Feuerwehr Sportplätze Diverse Vereine
Siedlungsstruktur/ Restriktionen	Westlich des Hauptortes gelegener Ortsteil, der sich nördlich und südlich an der Landesstraße L 829 erstreckt. Der Ortsteil ist in sich dreigeteilt: <ul style="list-style-type: none"> Kompakter Wohnsiedlungsbereich westlich des Lindendammes und des Heidkampweges Entlang des Timmenkamps infrastrukturelle Einrichtungen (Schule, Dorfplatz und Sportplätze) Im östlichen Teilbereich prägen die gewerblichen, landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Nutzungen das Siedlungsbild. Für die zukünftige Siedlungsentwicklung sind die Belange der Landwirtschaft, der Gartenbaubetriebe des vorhandenen Gewerbes sowie von Natur und Landschaft in die Betrachtung einzustellen.	
FNP-Reserve	Im östlichen Teilbereich M-Reserveflächen, aufgrund von Gewerbe/Landwirtschaft (Nachbarschaft) nicht zur Wohnsiedlungsentwicklung geeignet.	
Funktion innerhalb der Gemeinde	Siedlungskern mit Infrastruktur (Wohnen, Landwirtschaft, Gewerbe)	



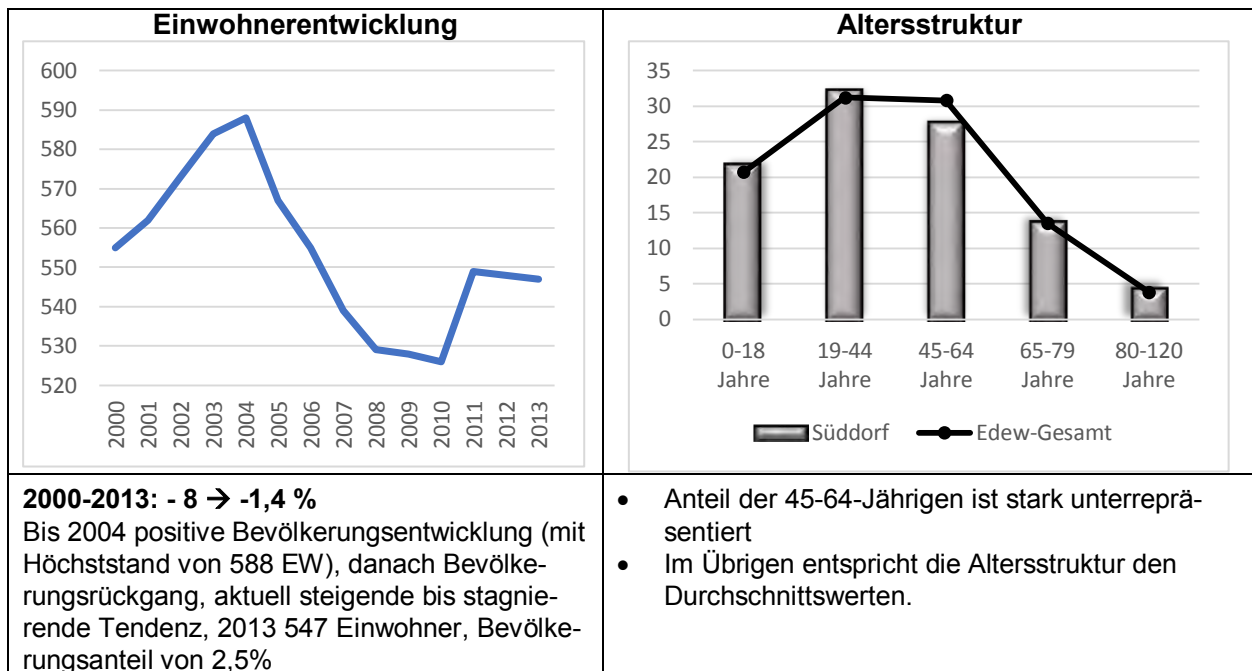
Portsloge



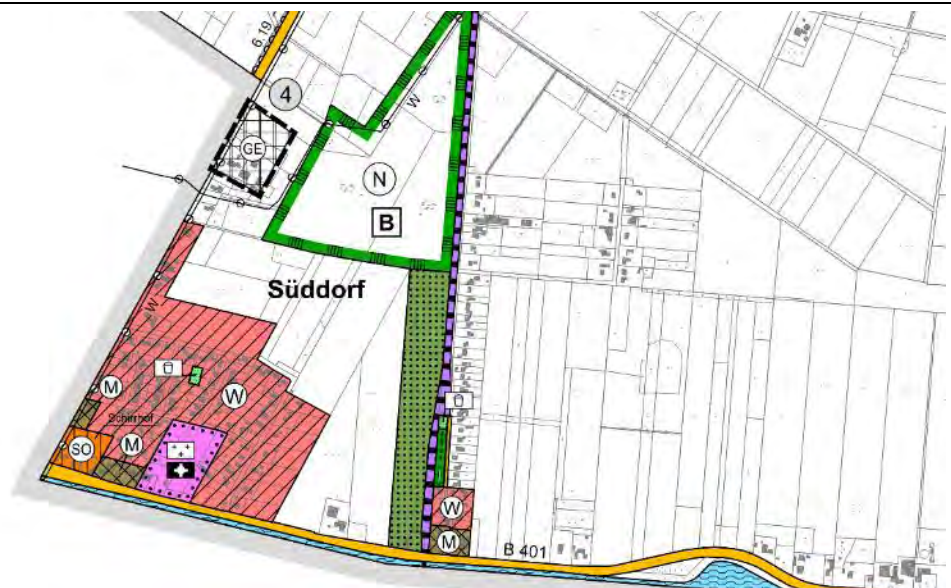
Infrastruktur	Kindergarten Dorfgemeinschaftshaus Einrichtung der Altenpflege Diverse Vereine
Siedlungsstruktur/ Restriktionen	Nördlicher „Ausläufer“ des Hauptortes Überwiegend Wohnnutzungen Entlang der Portsloger Straße und der Straße Viehdamm gemischte Nutzungsstrukturen bzw. gewerbliche Nutzungsstrukturen Im zentralen Bereich westlich und östlich des Viehdammes Gartenbauflächen Siedlungsbegrenzend wirken ausgedehnte Waldflächen, Gartenbauflächen und Torfabbaubereiche
FNP-Reserve	Insgesamt ca. 16,2 ha (städtebauliche Eignung und Realisierungswahrscheinlichkeit zu prüfen)
Funktion innerhalb der Gemeinde	Ortsteil mit Wohnfunktion (Ergänzungsfunktion zum Hauptort Edewecht)



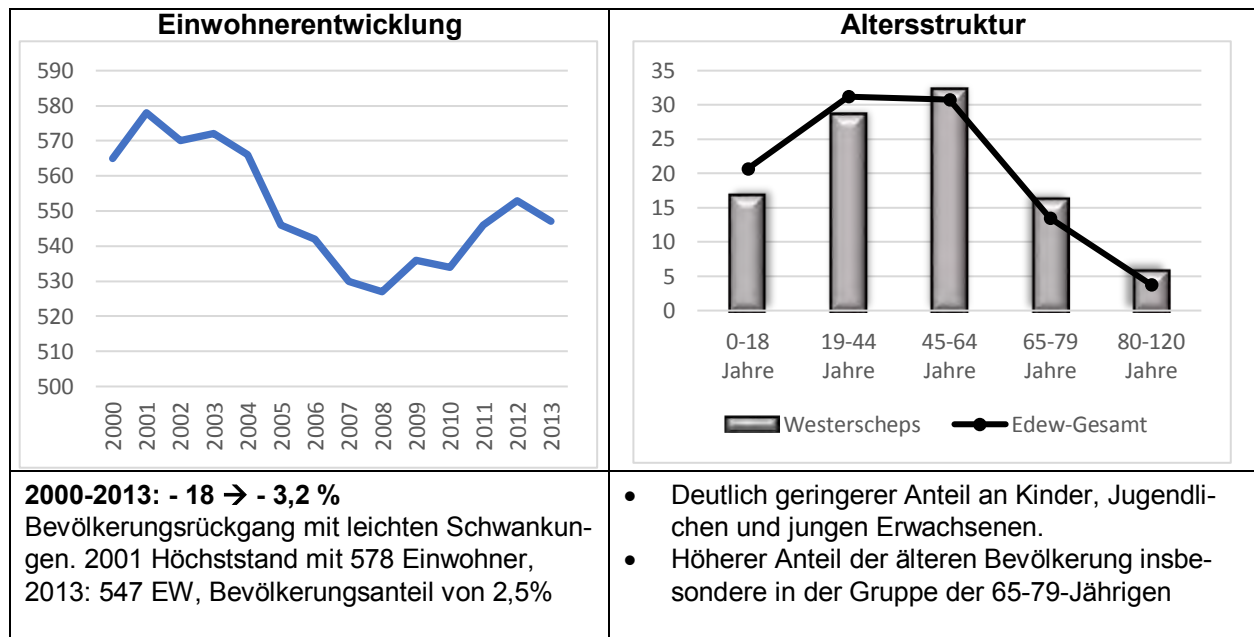
Süddorf



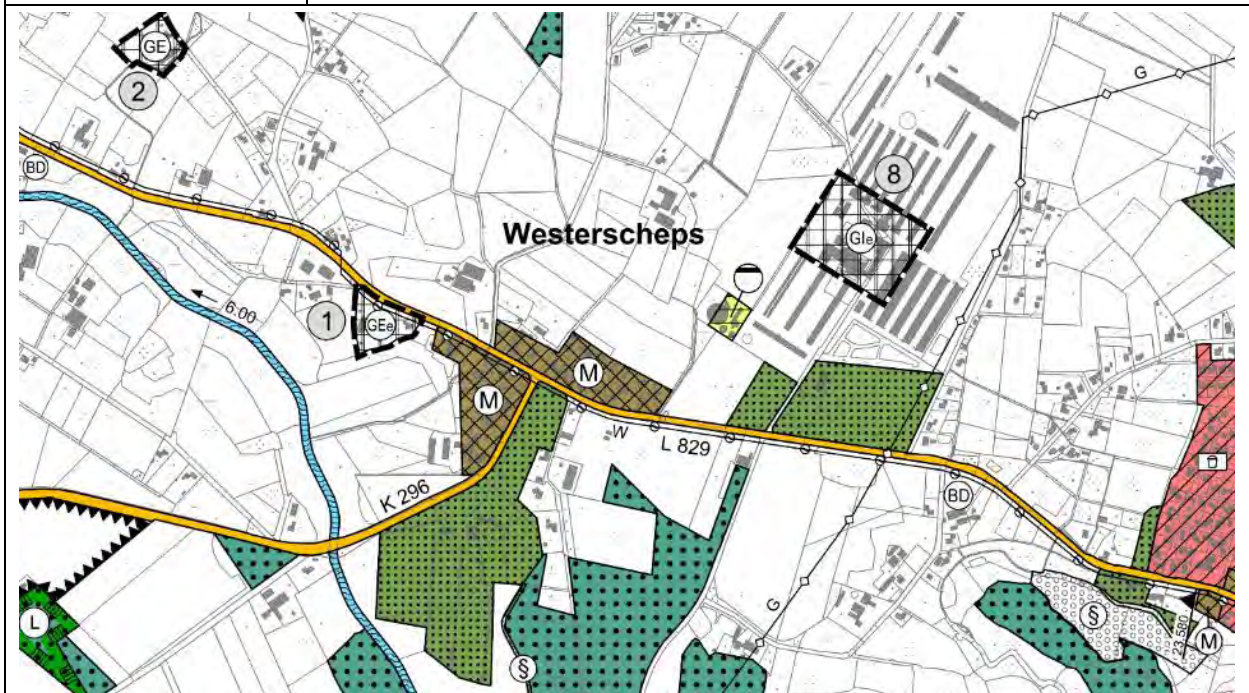
Infrastruktur	Kirche Gemeinschaftshaus Kinder- und Jugendhilfeeinrichtung Tankstelle Wasser- und Schiffsamt Meppen Vereine
Siedlungsstruktur/ Restriktionen	Nördlich des Küstenkanals gelegener Ortsteil mit überwiegend Wohnnutzungen. Nördlich gelegenes Naturschutzgebiet „Moorkamp“.
FNP-Reserve	Insgesamt ca. 5,1 ha, weitere Verdichtungspotenziale an der Edammerstraße und im Bereich des Drosselweges
Funktion innerhalb der Gemeinde	Ortsteil mit Wohnfunktion



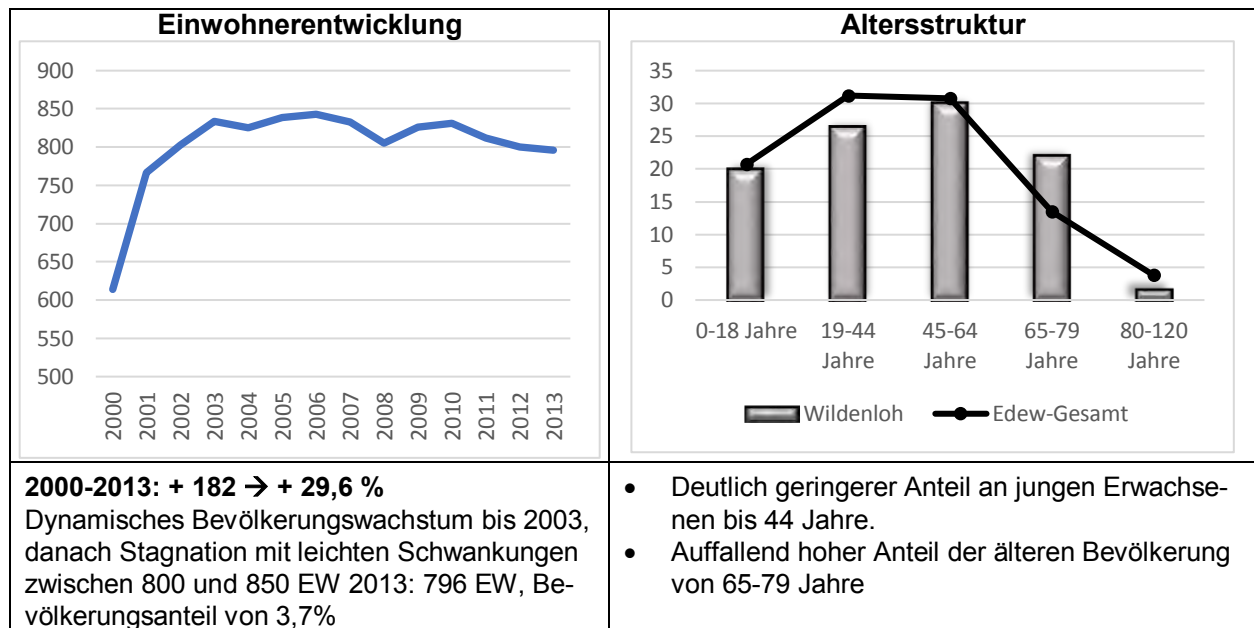
Westerscheps



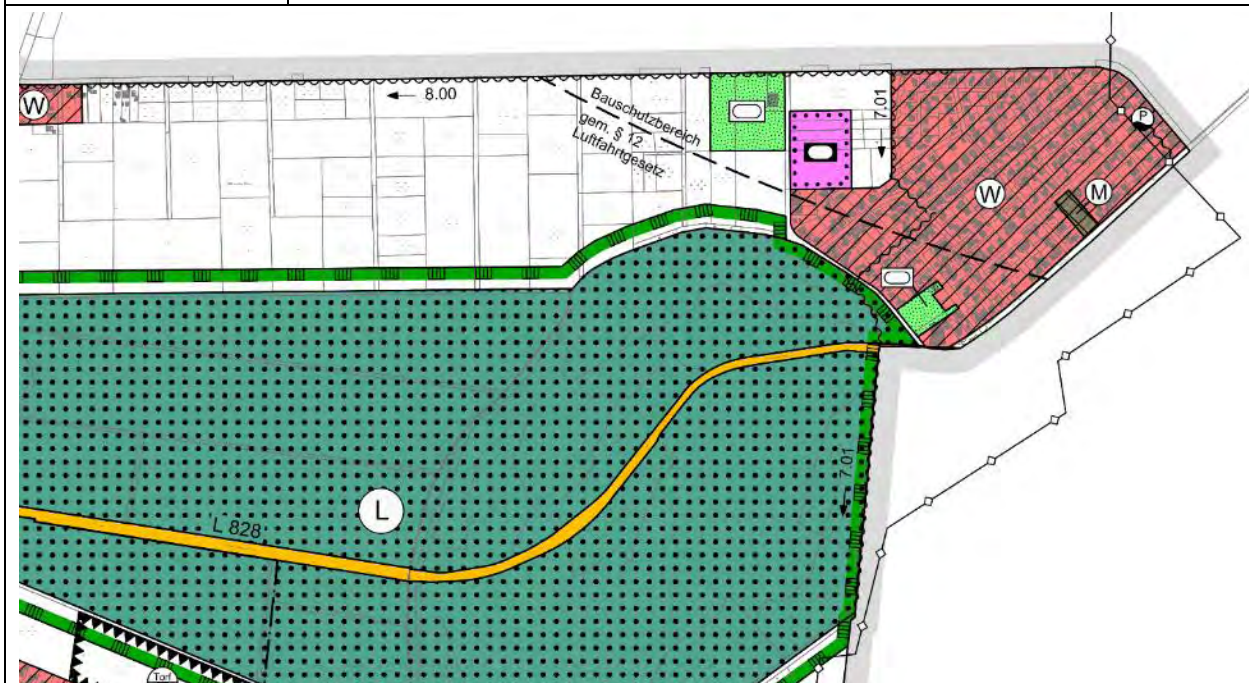
Infrastruktur	Behindertenwerkstätten
Siedlungsstruktur/Restriktionen	Mehrere Siedlungsteile in Streulage. Zentrale Siedlung im Kreuzungsbereich der Landesstraße L 829 und der Kreisstraße 296. Einzige reine Wohnsiedlung im Bereich Winkelweg/Neuer Weg.
FNP-Reserve	Kleinere Verdichtungsmöglichkeiten im Rahmen der bereits dargestellten gemischten Bauflächen.
Funktion innerhalb der Gemeinde	Bauernschaft (Landwirtschaft)



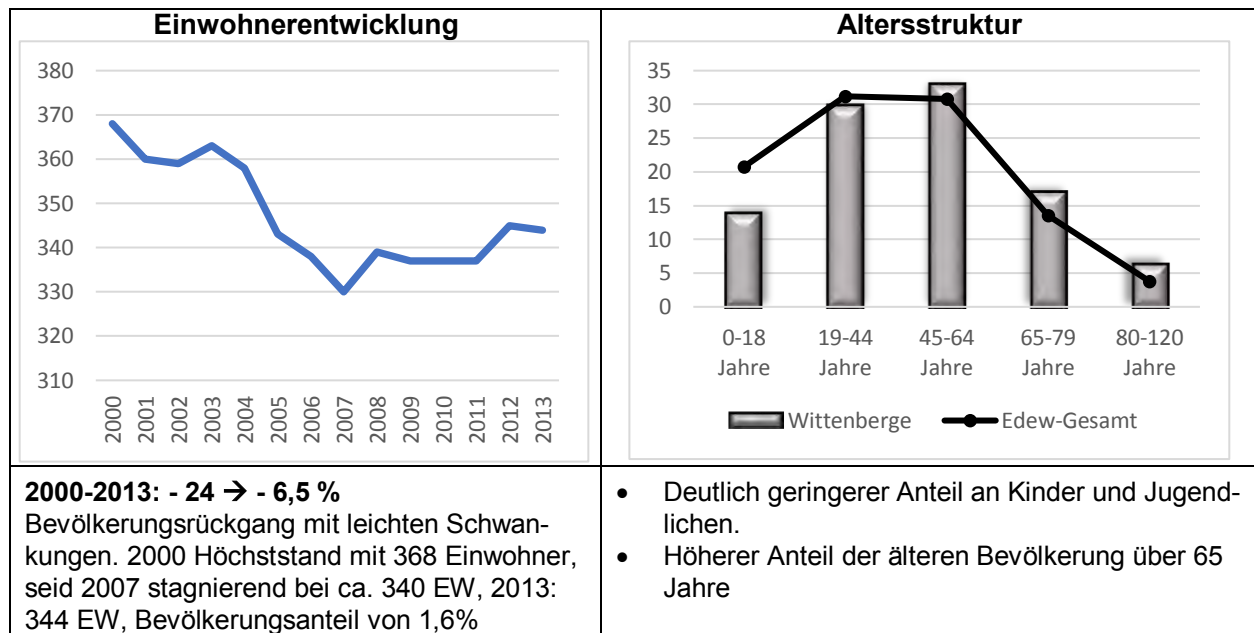
Wildenloh



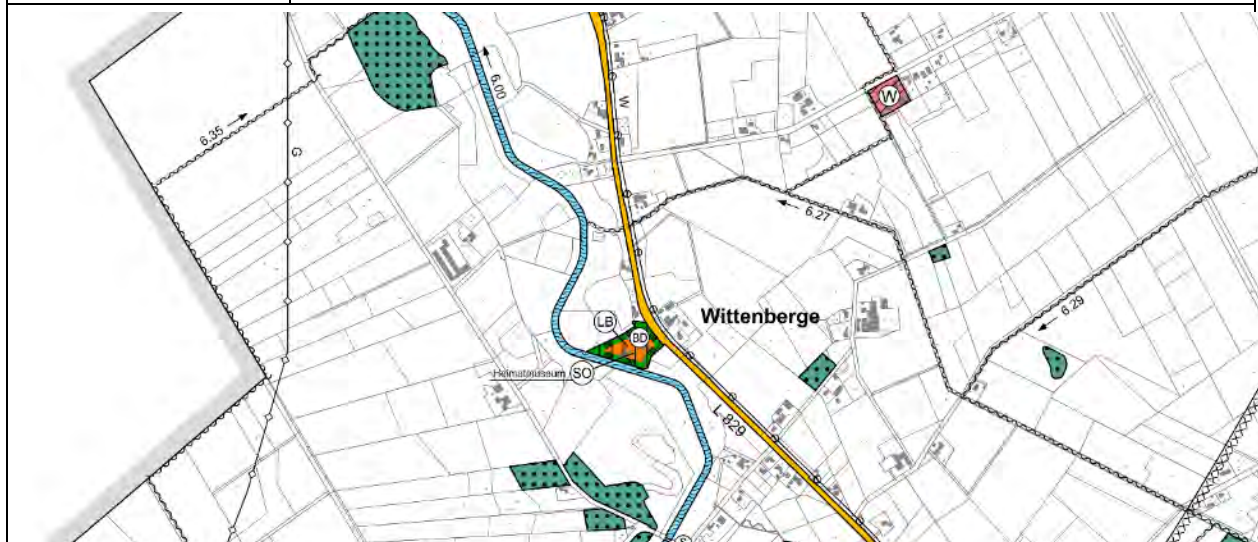
Infrastruktur	Schützen- und Sportverein Waldkindergarten
Siedlungsstruktur/ Restriktionen	Kompakte Wohnsiedlung an der Grenze zur Stadt Oldenburg.
FNP-Reserve	Keine
Funktion innerhalb der Gemeinde	Ortsteil mit Wohnfunktion



Wittenberge



Infrastruktur	Heimatismuseum
Siedlungsstruktur/Restriktionen	Mehrere Siedlungsteile in Streulage.
FNP-Reserve	Innerhalb der Satzungsgebiete liegen noch Baupotenziale zur Eigenentwicklung.
Funktion innerhalb der Gemeinde	Streusiedlung (Landwirtschaft)



B.1.9 Fazit

Aus der Analyse der Bevölkerungs- und Siedlungsstruktur der Gemeinde Edewecht lassen sich folgende wesentliche Aspekte für die zukünftige Entwicklung ableiten:

- Es gibt zwei Siedlungsschwerpunkte mit grundzentralen Versorgungsfunktionen: Edewecht und Friedrichsfehn (Bevölkerungsanteil von 60% inklusive den Ortsteil Portsloge)
- Kontinuierliches Wachstum der Bevölkerungsanzahl
- Bevölkerungsdynamik beruht im Wesentlichen auf Wanderungsgewinne
- Junge Bevölkerungsstruktur
- Sinkende Haushaltsgrößen = wachsende Anzahl der Haushalte
- Für den Prognosezeitraum wird von einem moderaten Bevölkerungsanstieg und einer weiter voranschreitenden Haushaltsverkleinerung ausgegangen
- Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind Flächenreserven noch vorhanden

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sind die vorhandenen Reserveflächen auf ihre städtebauliche Eignung und der mittelfristigen Verfügbarkeit zu überprüfen. Es sind an geeigneten Standorten neue Wohnbauflächen darzustellen, die zu einer weiteren Innenentwicklung/Arrondierung beitragen. Potenziale zur Innenverdichtung sind davon unabhängig zu prüfen.

B.2 Bestandsanalyse Gewerbe

Die Zukunft des Arbeitsmarktes und der Wirtschaft in Niedersachsen und seinen Teilräumen wird wesentlich von dem durch die Globalisierung getragenen Strukturwandel und dem demografischen Wandel bestimmt.

Der Strukturwandel zeichnet sich durch zwei Entwicklungsstränge aus: zum einen der Trend zur Dienstleistungsgesellschaft und zum anderen der Trend zur Wissensgesellschaft.

Der demografischen Wandel (Rückgang und Überalterung der Bevölkerung) wird sich auf die Wirtschaftsentwicklung insbesondere in folgenden Bereichen auswirken: Die Wirtschaft wird sich auf eine veränderte Struktur der Konsumenten einstellen müssen. Auch auf dem Arbeitsmarkt werden die Folgen deutlich zu spüren sein. So nimmt die Zahl der Erwerbsbevölkerung stärker ab als die der Bevölkerung insgesamt. Gleichzeitig erhöht sich das Durchschnittsalter der Erwerbsbevölkerung signifikant.

B.2.1 Wirtschaftsstruktur – Bisherige Entwicklung und Prognose

Aufschluss über die Branchenstruktur in der Gemeinde Edewecht geben die Zahlen der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort. Wie die nachfolgende Abbildung zeigt, ist das produzierende Gewerbe mit 48% der Arbeitsplatzkapazitäten der größte Arbeitgeber in der Gemeinde; im Landkreis Durchschnitt sind in diesem Wirtschaftsbereich nur ca. ein Drittel der Arbeitnehmer beschäftigt. Dagegen sind die Wirtschaftssektoren Handel, Verkehr und Dienstleistungen unterrepräsentiert. Die Land- und Forstwirtschaft spielt als Arbeitgeber in der Gemeinde noch eine größere Rolle als im Landkreisdurchschnitt.

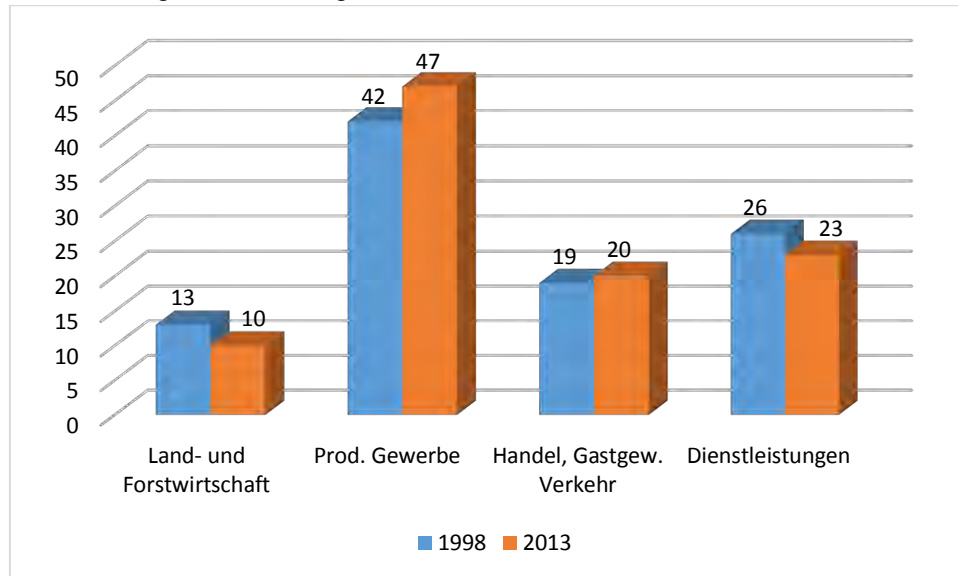
Abbildung 16: Beschäftigtenstruktur in der Gemeinde Edewecht im Vergleich zum Landkreis



Quelle: Daten: LSN Online, 2012

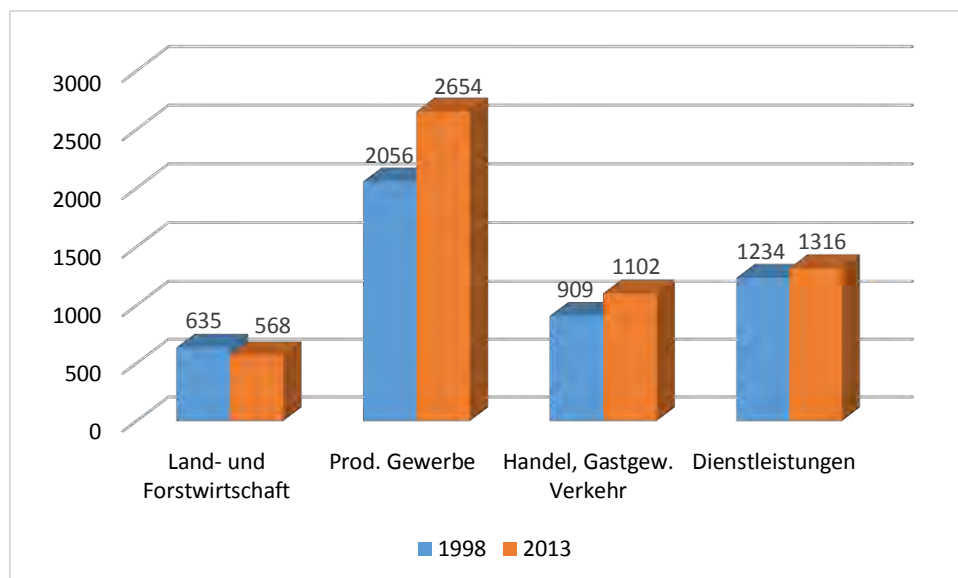
In der Rückschau bis 1998 lässt sich erkennen, dass sich der allgemein gültige oben beschriebene Trend in der Gemeinde Edewecht nicht so deutlich abzeichnet: Zwar ist der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den Jahren zwischen 1998 und 2013 in den Wirtschaftsbereiche und Handel/Verkehr gestiegen, im Bereich Dienstleistungen aber anteilmäßig gesunken. Im Wirtschaftssektor „Produzierendes Gewerbe“ ist der Anteil dagegen um 5% auf insgesamt 47 % gestiegen. Der primäre Wirtschaftsbereich Landwirtschaft nimmt an Bedeutung zunehmend ab.

Abbildung 17: Entwicklung der Beschäftigtenzahlen nach Wirtschaftsbereichen in Prozent



Quelle: LSN Online

Abbildung 18: Entwicklung der Beschäftigtenzahlen nach Wirtschaftsbereichen absolut



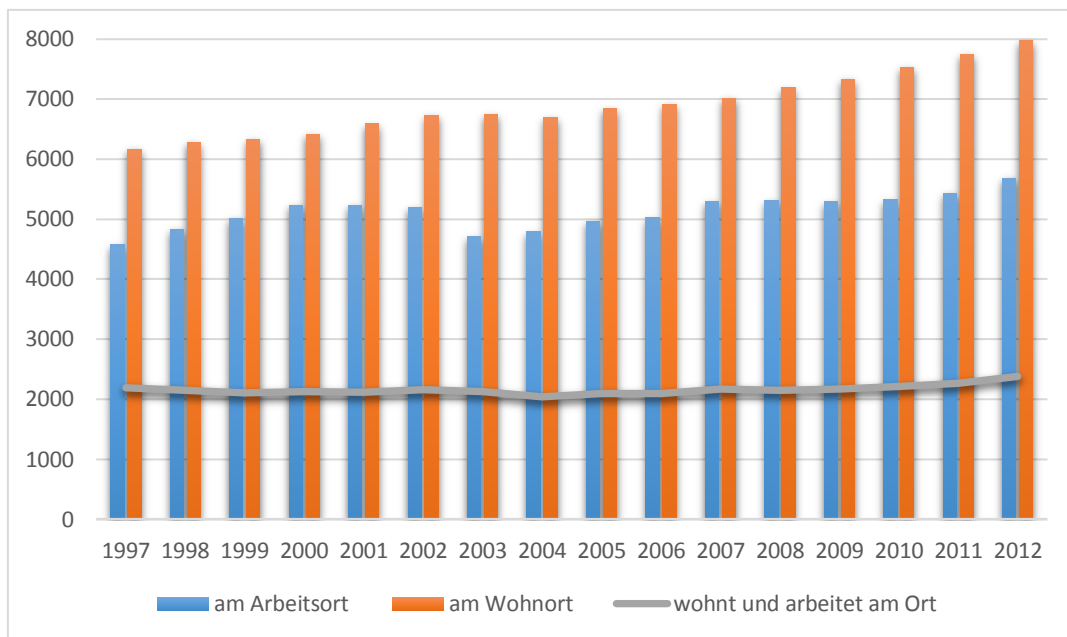
Quelle: Quelle: LSN Online

Insgesamt sind in der Gemeinde Edewecht die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten von 4.834 (1998) um 16,7 % auf 5.641 (2013) angestiegen. Insbesondere im produzierenden Gewerbe wurden in diesem Zeitraum neue Arbeitsplätze geschaffen. Von dem Zugewinn an Arbeitsplätzen entfallen allein 69% (598 absolut) in diesen Wirtschaftssektor. Insbesondere die Lebensmittelverarbeitende Industrie ist in Edewecht stark vertreten. Nachfolgend die wichtigsten Produktionsbereiche und Arbeitgeber:

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • DMK Deutsches Milchkontor GmbH • HASKAMP GmbH & Co. KG Metall- und Elementbau • Meica Ammerländische Fleischwarenfabrik Fritz Meinen GmbH & Co. KG • Schinken Abraham (Bell) | <ul style="list-style-type: none"> • EBEV GmbH & Co. KG • EIMA Maschinen- und Förderanlagen GmbH • Wiechmann • KURO Kunststoffe GmbH • Enten Wiechmann |
|---|---|

Quelle: Die Wirtschaft im Ammerland, <http://regis.inecos.de/wst/de/profile/UNT-2158>

Abbildung 19: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort und Wohnort

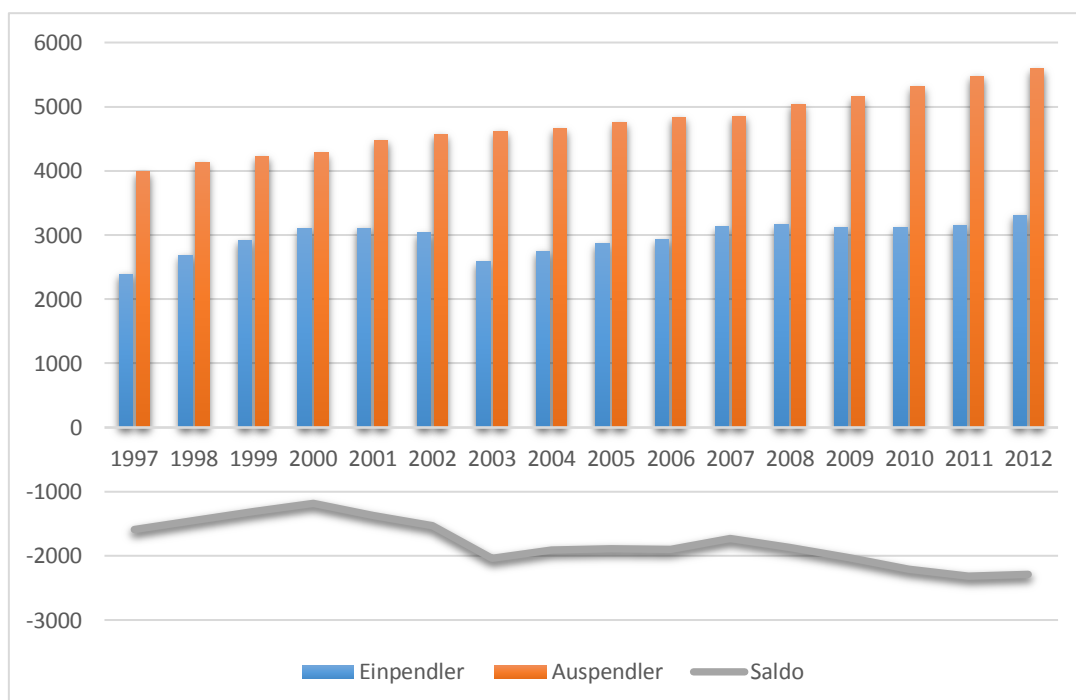


Quelle: LSN Online, <http://www1.nls.niedersachsen.de/statistik/>

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Erwerbstätigen ist in Edewecht in dem Zeitraum zwischen 1997 und 2012 um 29 % gestiegen. Die Zahl derer, die in Edewecht wohnen und arbeiten, zeigt allerdings nur eine Steigerung von 8,9 %. Von den 5.685 Arbeitsplätzen wurden 2012 ca. 42% (absolut 2.380) auch von Edewechtern belegt (Durchschnitt im Landkreis Ammerland: 37%).

Vom LSN liegen die Pendlerdaten in der Zeitreihe zwischen 1997 und 2012 vor. Obwohl wie in der vorangegangenen Abbildung gezeigt werden konnte, die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort und am Wohnort seit 1997 gestiegen sind, ist die Gemeinde Edewecht ein Auspendlerstandort mit einem Negativsaldo von -2.286 Personen (2012). Das Pendlersaldo zeigt seit 2000 (1.182 Pendlersaldo) zudem eine zunehmende Tendenz.

Abbildung 20: Pendlerbewegungen der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten von 1997 bis 2012



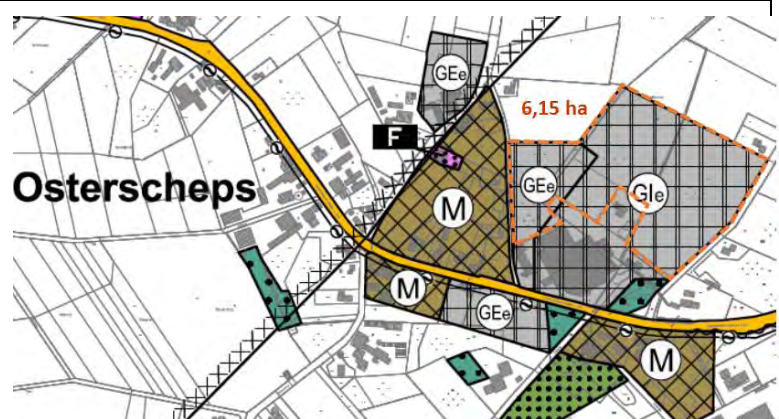
Quelle: Quelle: LSN Online, <http://www1.nls.niedersachsen.de/statistik/>

B.2.2 Einschätzung der aktuellen Situation und Gewerbeflächenbedarf

In der Gemeinde Edewecht befinden sich die folgenden Gewerbe- und Industriestandorte:

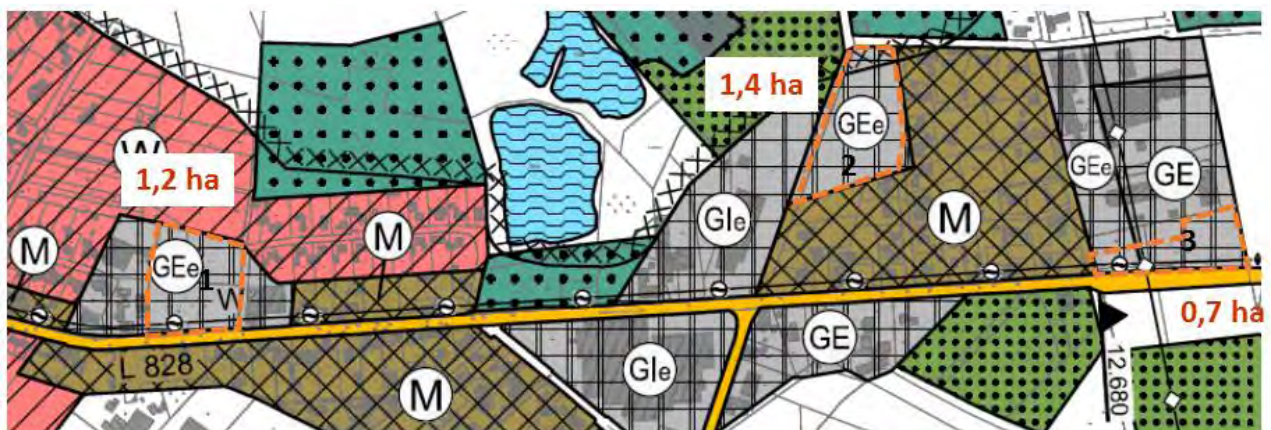
Osterscheps:

- Betriebsstandort eines Industriebetriebes (Lebensmittelbranche) plus Flächenoptionen
- Weitere betriebsbezogene Flächenausweisung (Futtermühle)



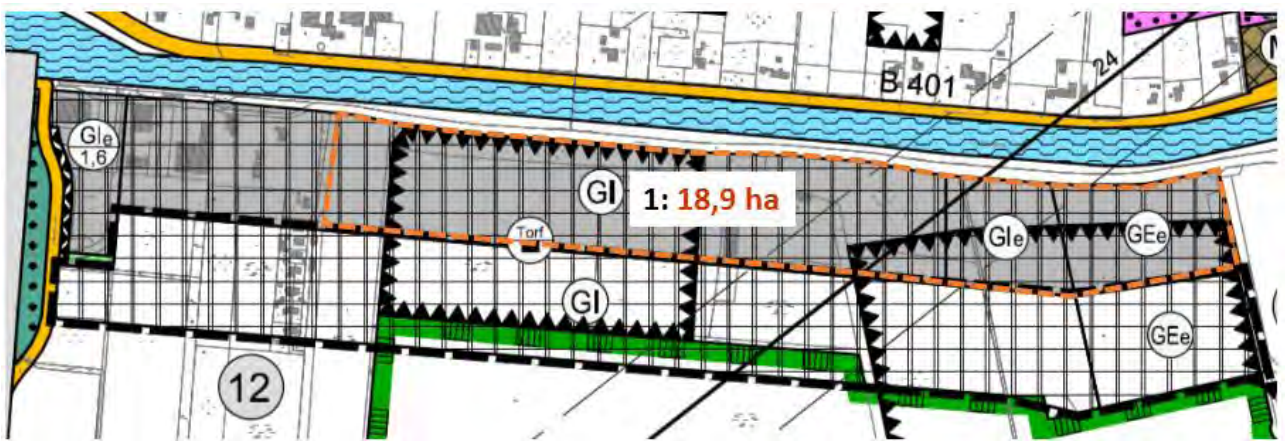
Friedrichsfehn:

- Ausschließlich betriebsbezogene Flächenausweisungen im Kernort. Am westlichen Siedlungsrand Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes, bereits besiedelt.



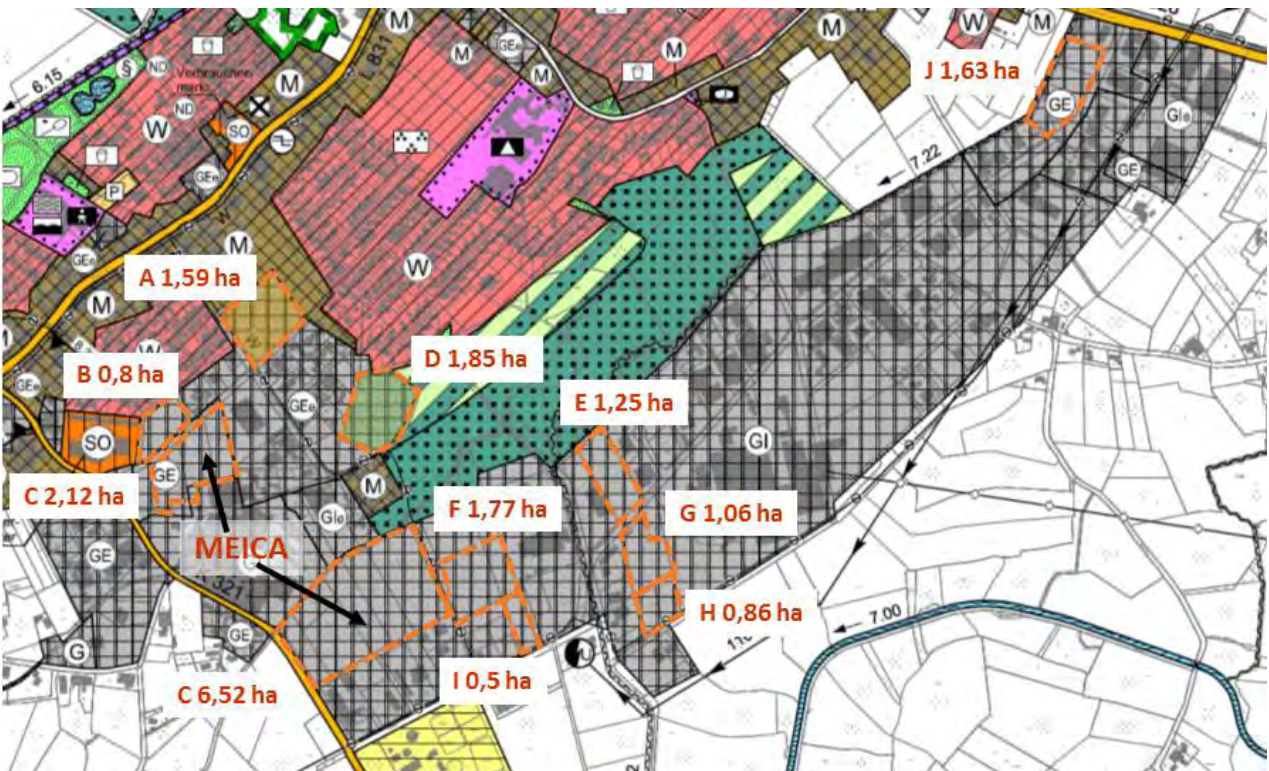
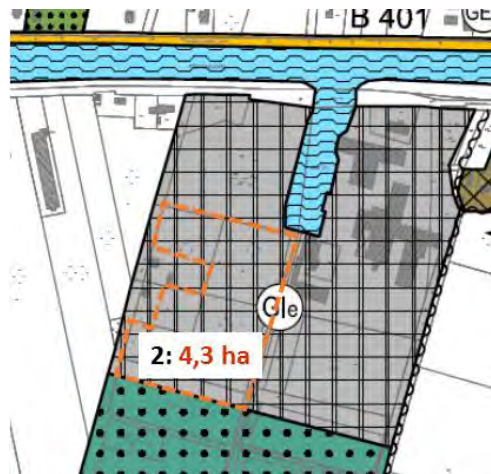
Jeddelloh I:

- Überwiegend betriebsbezogene Ausweisungen, sehr hoher Anteil an altindustriellen Anlagen. Optionale Erweiterungsfläche am Jückenweg



Industriestandorte Am Küstenkanal:

1. Vehnemoor/Hansaweg
 2. Hafenstraße
- Beide Industriestandorte weisen spezielle Lagebedingungen für Binnenschiffahrt gebundene Industriebetriebe auf. An beiden Standorten sind noch Flächenkapazitäten vorhanden.



Gewerbe- und Industriegebiet Edeweicht

- Größter zusammenhängender Gewerbe-/Industriestandort in Edewecht. Sitz der größeren Konzerne, wie Meica und DMK. Nur noch betriebsbezogene Flächenoptionen vorhanden, ansonsten keine weiteren Flächenpotenziale.

Tabelle 2: Übersicht der gewerblichen Reserveflächen

Ortschaft/Flächenbezeichnung	Größe in ha	Ausweisung	Anmerkungen
Osterscheps	6,15	GEE/Gle	Langfristige, betriebsgebundene Flächenoptionen der Fa. Bell Deutschland zur Standortsicherung.
Jeddeloh I	3,3	GEE	Die großflächigen industriellen Nutzungen in Jeddeloh 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	GEE	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	GEE	Nicht betriebsgebundene Reservefläche westlich Jückenweg. 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).
Husbäke/ Jeddeloh II	23,2	GI/GEE/Gle	<p>Hierbei handelt es sich um Flächenangebote mit dem besonderen Standortprofil für binnenschifffahrt- 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 Schiffgrößen (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.
Husbäke (1)	18,9	GI, Gle, GEE	Hierbei handelt es sich um großflächige Reserveflächen (unterschiedlicher Eigentümer) für die binnenschifffahrtgebundene Industrie.
Jeddeloh II (2)	4,3		Reservefläche mit Hafenanschluss.
Edewecht	Ca. 20 ha.	GEE/Gle	Von den insgesamt 20 ha festgestellten „noch freien“ gewerblichen Bauflächen sind

Ortschaft/Flächenbezeichnung	Größe in ha	Ausweisung	Anmerkungen
			<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 –sicherung, • nur 2,88 ha werden zurzeit auf dem Immobilienmarkt angeboten.
A	1,59	GEe	Dieser Teilbereich gehört zu einer Entwicklungsfläche mit hohem städtebaulichem Potenzial für die Wohnentwicklung (vgl. Flächendiskussion Edewecht R2). 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. Heidkämper, die bereits zum großen Teil umgesetzt ist.
C	2,12 6,52	GE/ GI	Flächenoption der angrenzenden FA. Meica
D	1,85	GEe	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	1,77	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.

Die Gemeinde Edewecht verfügt über mehrere gewerbliche Standorte mit sehr unterschiedlichen Lagequalitäten. Wie aus der oberen Tabelle ersichtlich sind in der Gemeinde an den einzelnen Standorten noch Flächenreserven vorhanden. Hierbei handelt es sich jedoch überwiegend um langfristige Flächenoptionen von ansässigen Betrieben oder aber um private Eigentümer. Die Gemeinde hat auf die Umsetzung dieser Flächen demnach keinen Einfluss. Zusammengefasst ergibt sich für die vorhandenen Reserveflächen folgendes Bild:

Reserveflächen (ha)

Betriebs- gebunden	Hafen- gebunden	Umwidmung (geplant)	Bereits veräu- ßert	Private Anbieter	Gesamt
17,41	23,2	6,04	3,07	2,88	52,6

Stand Mai 2015

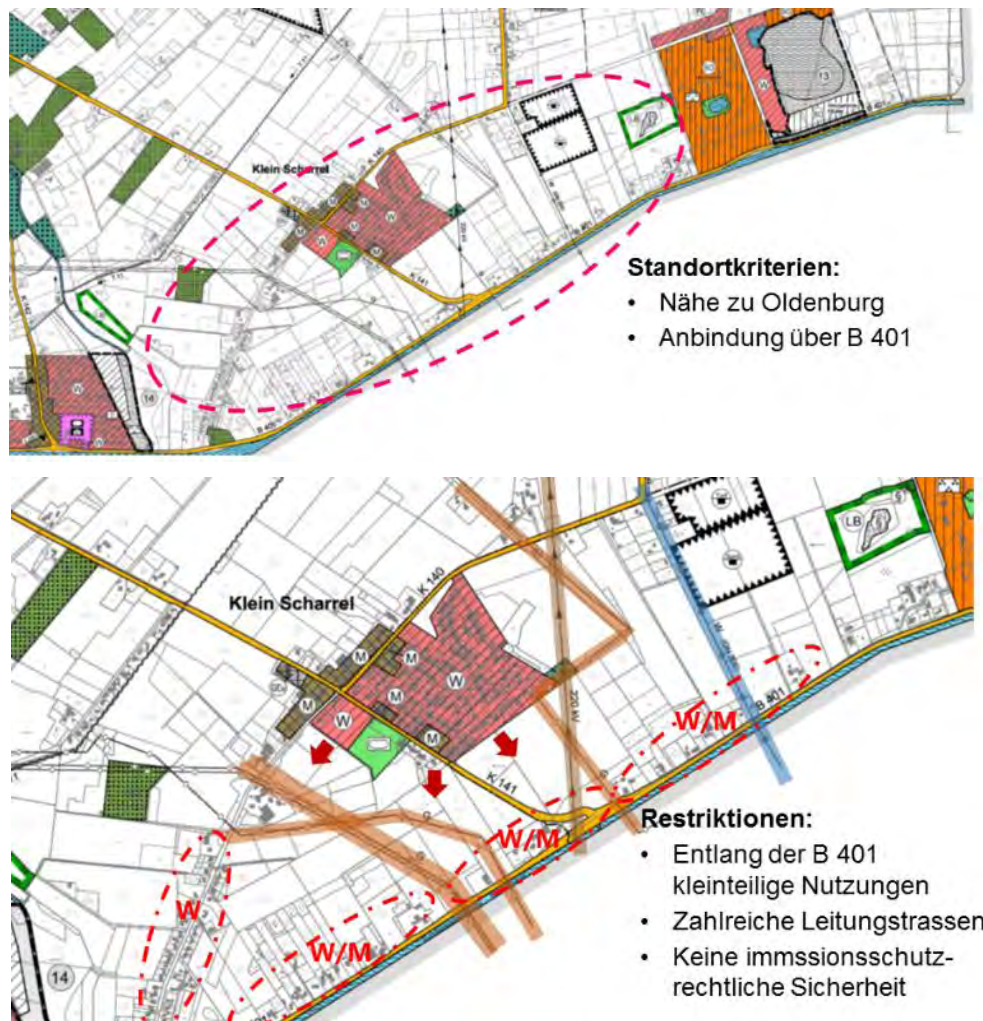
Der Umsatz von Industrie- und Gewerbegrundstücken unterliegt in der Gemeinde Edewecht hinsichtlich der Flächengröße der nachgefragten Grundstücke erfahrungsgemäß erheblichen Schwankungen. Diese werden insbesondere dadurch beeinflusst, ob im jeweiligen Betrachtungszeitraum neben der sich stetig vollziehenden Entwicklung auch größere Betriebe neu angesiedelt werden konnten oder entsprechende Erweiterungen der ansässigen Betriebe erfolgt sind.

So wurden beispielsweise in den letzten zehn Jahren etwa 10 ha an Industrie- und Gewerbegrundstücken umgesetzt. Dies entspricht für diesen Betrachtungszeitraum einem jährlichen Umsatz von 1,0 ha erschlossener Gewerbefläche. Bei genauerer Betrachtung der Flächenbilanz zeigt sich jedoch, dass z.B. in den letzten drei Jahren rd. 5,7 ha umgesetzt werden konnten, was für diesen Zeitraum einen Durchschnitt von 1,9 ha bedeutet. Am Standort Edewecht sind eine Reihe von Betrieben mit großem Flächenbedarf ansässig (z.B. DMK, Kuro, Haskamp), die im Falle von Betriebserweiterungen entsprechende Flächenansprüche auslösen. Gleiches gilt für potentielle Neuansiedlungen mit größerem Flächenbedarf, für die die Gemeinde Edewecht auch zukünftig ein entsprechendes Angebot vorhalten will. Unter Berücksichtigung dieser besonderen Bedarfe ist daher bis 2030 von einem Nettobedarf von 22,5 bis 30 ha (also jährlich 1,5 bis 2,0 ha) auszugehen.

B.2.3 Prüfung von Standortalternativen

Im Rahmen des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes sollte geprüft werden, ob sich entlang der Bundesstraße 401 als wichtigste Verkehrsstrasse und in der Nähe zum Oberzentrum Oldenburg in der Gemeinde ein neuer gewerblicher Standort etablieren ließe. Bereits eine erste Betrachtung eines möglichen Suchraums zeigte, dass aufgrund der Siedlungsstruktur ein ausreichend großes und entwicklungsfähiges Raumpotenzial entlang der B 401 nicht zur Verfügung steht (s. nachfolgende Abbildung).

Abbildung 21: Suchraumbetrachtung entlang der Bundesstraße 401



B.2.4 Fazit

Zusammenfassend lassen sich folgende Schlussfolgerungen aus der Bestandsanalyse für die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde ableiten:

- 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 Edewecht
- Die Gemeinde Edewecht verfügt über Gewerbestandorte mit unterschiedlichen Lagequalitäten
- Bei den noch vorhandenen Flächenreserven handelt es sich zum großen Teil um hafen- oder betriebsgebundene Gewerbe- bzw. Industrieflächen. Insgesamt sind die vorhandenen Flächenpotenziale für die allgemeine zukünftige gewerbliche Entwicklung in der Gemeinde nicht vakant und auch hinsichtlich des geschätzten Bedarfes nicht ausreichend.

Zur Sicherung der zukünftigen gewerblichen Entwicklung sind zusätzliche gewerbliche Erweiterungsflächen (Vorbehaltsflächen) an geeigneten bereits vorhandenen Standorten vorzusehen (Standortalternativen konnten aufgrund der siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen nicht ermittelt werden).

C. ZIELE UND STRATEGIEN FÜR DIE GEMEINDEENTWICKLUNG

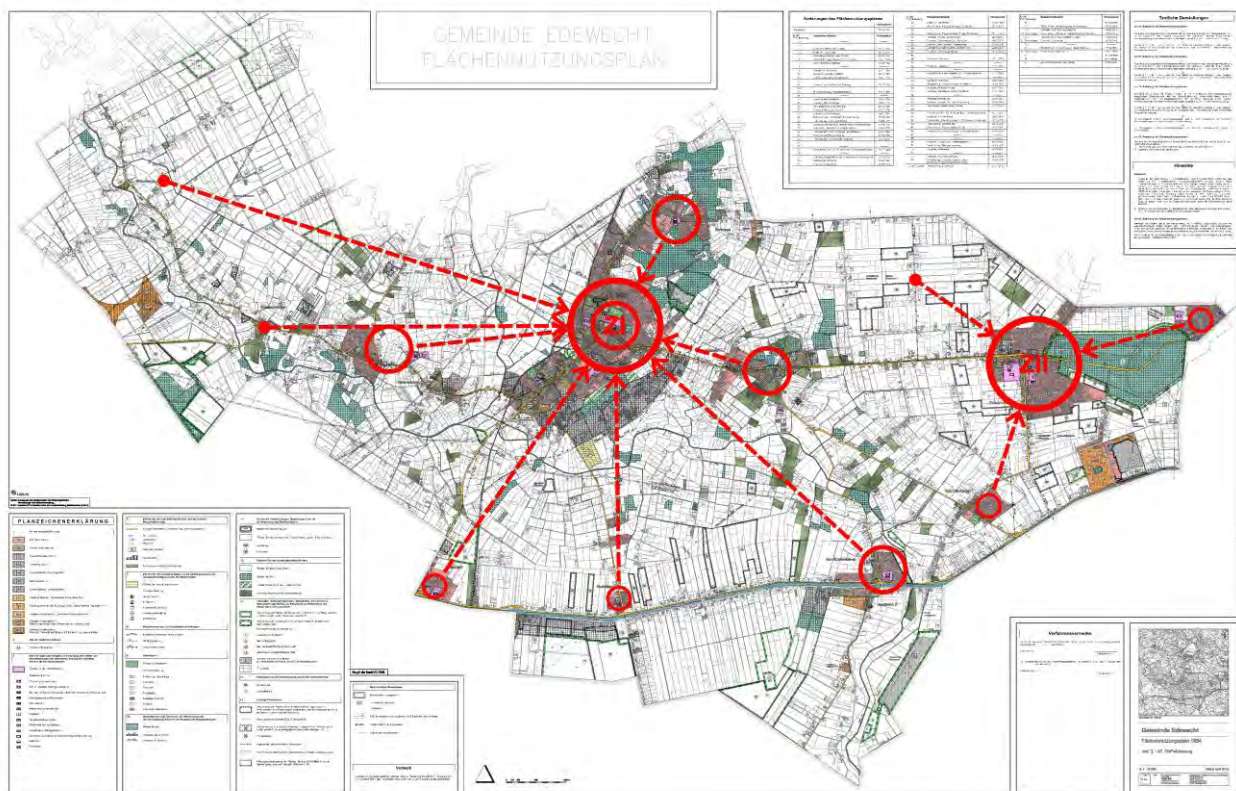
C.1 Siedlungsentwicklung

C.1.1 Siedlungsentwicklungsmodell

Die Gemeinde Edewecht ist eine Flächengemeinde mit insgesamt 13 Ortsteilen. In dem vorangegangenen Kapitel konnte aufgezeigt werden, dass sich die Ortsteile in ihrer Ausprägung, Struktur und somit in ihrer Funktion innerhalb der Gemeinde stark unterscheiden. Grundsätzlich soll die bisherige Siedlungsstruktur weiterentwickelt werden unter besonderer Berücksichtigung der Grundzentren:

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

Abbildung 22: Siedlungsentwicklungsmodell Edewecht



C.1.2 Ziele der Gesamtentwicklung

- Edewecht soll sich als Wohngemeinde mit hohem Freizeitwert weiterentwickeln.
- Die Ortsteile sollen sich möglichst von innen nach außen entwickeln (Arrondierung, versorgungsorientiertes Siedlungswachstum).
- Die Innenentwicklung soll forciert werden. Nicht genutzte oder mindergenutzte Flächenpotenziale sind hinsichtlich ihrer städtebaulichen Eignung zu überprüfen.
- Die neuen Siedlungsflächen sollen qualitativ und nachhaltig vor dem Hintergrund ihrer grundsätzlichen Eignung und einer Orientierung auf eine bestimmte Zielgruppe entwickelt werden; angesichts der allgemeinen Entwicklungen am Wohnungsmarkt und der Nachfragegruppen in Edewecht wird der Einfamilienhausbau auch in Form von mäßig verdichtete Hausformen (Doppelhäuser und kurze Rei-

hen) Bedeutung behalten. Hierbei ist auch der Altbaubestand und dessen Vermarktung als zukünftiges Potenzial zu verstehen. Aufgrund der sich verändernden Haushaltsstrukturen werden aber auch Miet- und Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern nachgefragt werden. Diese sollten besondere Qualitäten (z.B. barrierefrei für Zielgruppe der Senioren) bieten, um eine entsprechende Nachfrage auch zu mobilisieren.

- Die Umsetzung der Entwicklungsflächen soll in der Dimension und der zeitlichen Abfolge auf die vorhandene soziale Infrastruktur des jeweiligen Ortsteiles abgestellt sein.
- Die Ausweisung neuer Gewerbeflächen soll sich an den zukünftigen Vermarktungschancen orientieren. Dies bedeutet insbesondere eine besondere Lagegunst an überörtlichen Verkehrswegen, Nähe zu wichtigen Wirtschaftsstandorten bzw. zu Siedlungskernen, Flächenpotenzial für eine langfristige Entwicklung und geringe Nutzungskonflikte (immissionsschutzrechtliche Sicherheit).
- Die zukünftige Siedlungsentwicklung soll unter Wahrung der schützens- und erhaltenswerten Naturräume und im Einklang mit der Freizeit- und Tourismusfunktion vorgenommen werden.

C.1.3 Räumliche Umsetzung der Leitziele

- Die zukünftige Siedlungsentwicklung Edeweichts soll sich insbesondere in den zwei vorhandenen Siedlungsschwerpunkten Edeweicht und Friedrichsfehn konzentrieren.
- Für den Hauptort Edeweicht sind dabei vorrangig Entwicklungsflächen für Wohnen und Gewerbe zur Verfügung zu stellen.
- Für die kleineren Siedlungskerne und Ortschaften mit Wohnfunktion soll eine Ausweisung von Flächen zur Deckung des Eigenbedarfs und moderater Entwicklung erfolgen. Die zukünftige Siedlungsentwicklung soll maßvoll und gesteuert verlaufen und zur Ausnutzung und Stabilisierung der vorhandenen Infrastruktur führen.
- Die kleineren Ortslagen sollen sich im Rahmen der Eigenentwicklung entfalten dürfen (Eindämmung der Abwanderung). Hier ist vor allem die dörfliche Struktur, insbesondere die Landwirtschaft zu erhalten, wobei allerdings auch Potenziale zur Eigenentwicklung des jeweiligen Ortsteiles eingeräumt werden sollten.
- Für die zukünftige gewerbliche Entwicklung soll schwerpunktmäßig das Gewerbe- und Industriegebiet Edeweicht ausgebaut werden.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Funktionen und die Zielsetzungen für die einzelnen Ortsteile aufgeführt.

Tabelle 3: Übersicht der Funktionen und Entwicklungsziele in den Ortschaften

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

+ = Gute Infrastruktur / Versorgung (Kindergarten, Schule, und/oder Lebensmittel), O = eingeschränkte Infrastruktur /Versorgung (meist nur Kindergarten)
- = keine Infrastruktur/Versorgung

C.2 Leitziele für die Handlungsfelder Wohnen und Gewerbe

C.2.1 Wohnbauentwicklung

- Der überwiegende Anteil an neuen Wohnbauflächen konzentriert sich auf die Ortsteile, in denen wesentlichen Infrastruktureinrichtungen sowie Arbeitsplatzangebote vorhanden sind = Verstärkte Wohnsiedlungsentwicklung in zentralen Lagen von Edewecht und Friedrichsfehn. Somit soll ein Zusammenspiel von Wohnen-Arbeiten-Versorgen auf möglichst kurzem Wege gewährleistet werden. Dies ist auch im Hinblick auf den Ansiedlungswunsch der Zielgruppen von jungen Erwachsene, jungen Familien und Senioren ein wichtiger Angebotsaspekt.
- Zukünftige Verteilung der Wohnbauflächen:
Wohnbaubauflächenbedarf bis 2030: 55 – 63 ha
 - 70% des Bedarfes in den Zentren:
 - 45% in Edewecht → 24,75 - 28 ha
 - 25% in Friedrichsfehn → 13,75 – 16 ha
 - 30% des Bedarfes verteilt auf die anderen Ortsteile → 16,5 – 19 ha
- Die zukünftige Wohnbauflächenentwicklung soll verstärkt zur Innenverdichtung und Arrondierung der Siedlungsstrukturen beitragen.
- Die Nachverdichtung von bestehenden Siedlungsbereichen durch die Innenverdichtung ist zu beachten. Dieses ist aber vor allem abhängig von der Flächenverfügbarkeit.
- Auf die Darstellung städtebaulich nachrangig geeigneter Potenzialflächen soll zukünftig verzichtet werden, soweit sie nicht innerhalb des Siedlungsgefüges eine zentrale Funktion (langfristiges Entwicklungsoption) einnehmen.

Dem Grundsatz der ÖPNV-orientierten Siedlungsentwicklung wird bereits durch die Zielsetzung der Innenverdichtung und Arrondierung der vorhandenen Siedlungsstrukturen in Teilen Rechnung getragen. Die Gemeinde Edewecht ist allerdings eine ländlich geprägte Flächengemeinde, die naturgemäß nicht durch den ÖPNV gänzlich erschlossen werden kann. Der Landkreis Ammerland hält deshalb auch Einzugsradien der VBN-Haltestellen bis zu 1000m für akzeptabel. Die Gemeinde ist zudem bestrebt die bestehenden Bedienungslücken durch einen Bürgerbus zu füllen. Die Betriebsaufnahme ist für Februar 2017 vorgesehen. Darüber hinaus muss bedacht werden, dass viele Entwicklungsflächen bereits Bestandteil des Flächennutzungsplanes sind und im Zuge des Konzeptes hinsichtlich ihrer städtebaulichen Eignung nur überprüft wurden.

C.2.2 Gewerbliche Entwicklung

Die Gemeinde Edewecht will zukünftig eine Bodenvorratspolitik betreiben. Bereits im Gewerbeflächenentwicklungskonzept der Landkreises Ammerland von 2003 (NIW) wurde festgestellt:

Es wird den Städten und Gemeinden im Landkreis Ammerland zur Entwicklung der gewerblichen Vorscheuflächen eine langfristig orientierte, d.h. strategische Flächenvorratspolitik empfohlen.

Darüber hinaus sollten Alternativen in die Gewerbeflächenentwicklung mit einbezogen werden, um somit die Möglichkeit zu haben, die Planungen mehrerer Standorte gleichzeitig voranzutreiben. Im Falle von Engpässen bei einem Vorhaben kann eine alternative Planung weitergeführt werden.

In dem Gewerbeflächenentwicklungskonzept wurde überdies die besonderen Lagequalitäten des bestehenden Industrie- und Gewerbeschwerpunktes an der Industriestraße herausgestellt. Die bereits vorhandenen wesentlichen Agglomerationsvorteile, die der Standort aufgrund seines Branchenmixes und der ansässigen Magnetbetriebe bieten kann, sollten demgemäß weiter ausgebaut, sprich erweitert werden.

Für die zukünftige gewerbliche Entwicklung sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Die Hauptentwicklung soll überwiegend durch Erweiterung des vorhandenen Industrie/-Gewerbegebietes in Edewecht stattfinden. An diesem Standort werden die besten Vermarktungschancen und die größten Bedarfe hinsichtlich von Betriebserweiterungen gesehen.
- 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. Dabei sollen die unterschiedlichen Bedürfnisse von Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen mit adäquaten Ausweisungen berücksichtigt werden.

D. KONZEPTION

In dem vorangegangenen Kapitel wurden die grundlegenden Zielsetzungen für die zukünftige Siedlungsentwicklung dargelegt.

Mit den formulierten Zielaussagen erhalten Edewecht und Friedrichsfehn die zentralen Siedlungsentwicklungsfunktionen. In Verbindung mit der Erweiterung des gewerblich-industriellen Schwerpunktes an der Industriestraße in Edewecht wird die grundzentrale Versorgungsfunktion des Hauptortes nachhaltig gestärkt.

Aufgrund der Ausstattungsmerkmale hinsichtlich der Versorgungssituation und der sozialen Infrastruktur werden auch anderen Ortsteilen Entwicklungsoptionen einzuräumen sein, die über die Eigenentwicklung hinausgehen.

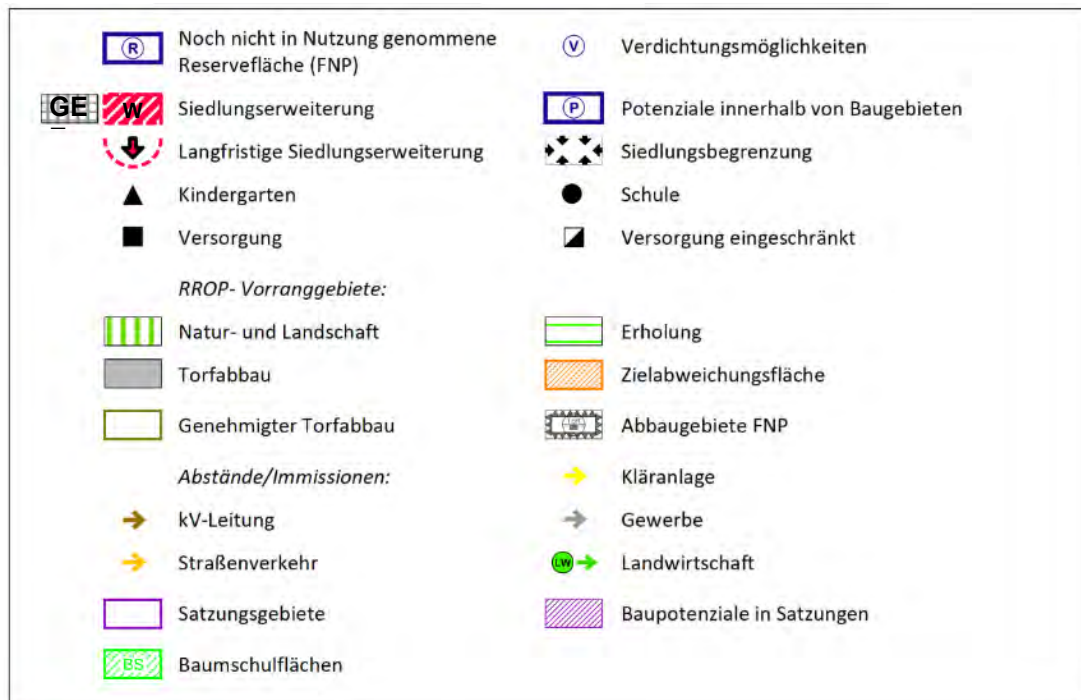
Im Rahmen des Konzeptes werden insbesondere die Bestandssituationen unter besonderer Berücksichtigung der noch vorhandenen Entwicklungsflächen untersucht und bezüglich ihrer städtebaulichen Eignung bewertet. Diese Prüfung bildet mit den städtebaulichen Leitzielen den Orientierungsrahmen für die städtebauliche Neuordnung der Gesamtgemeinde und deren Ortsteile.

Ein wesentlicher Baustein für die zukünftige Siedlungsentwicklung in der Gemeinde ist die Vorausschätzung der zukünftigen Flächenbedarfe hinsichtlich der Wohnbauentwicklung in der Gemeinde. Der Abgleich zwischen Bestands- und Bedarfssituation wird in die Planungsüberlegungen zur zukünftigen Konzeption insbesondere für die Hauptorte Edewecht und Friedrichsfehn aufgenommen.

D.1 Wohnentwicklung

Nachfolgend werden für alle Ortsteile die spezifischen Rahmenbedingungen für die zukünftige Wohnsiedlungsentwicklung in Abbildungen zusammengetragen und zukünftige Planungsempfehlungen ausgesprochen. Besonderes Augenmerk gilt hierbei den noch nicht in Nutzung genommen aber bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen (Reserveflächen = R) und noch vorhandenen Baupotenzialen innerhalb von Baugebieten (P). Diese wurden hinsichtlich ihres Flächenpotenzials abgeschätzt und bezüglich ihrer städtebaulichen Eignung unter Berücksichtigung auf die formulierten Leitziele einer Bewertung unterzogen.

Legende zu den Ortsprofilen:



D.1.1 Edewecht

Aufgrund der besseren Übersichtlichkeit wird der Ortsteil in einen Nord – und einen Südteil aufgeteilt:

EDEWECHT-NORD

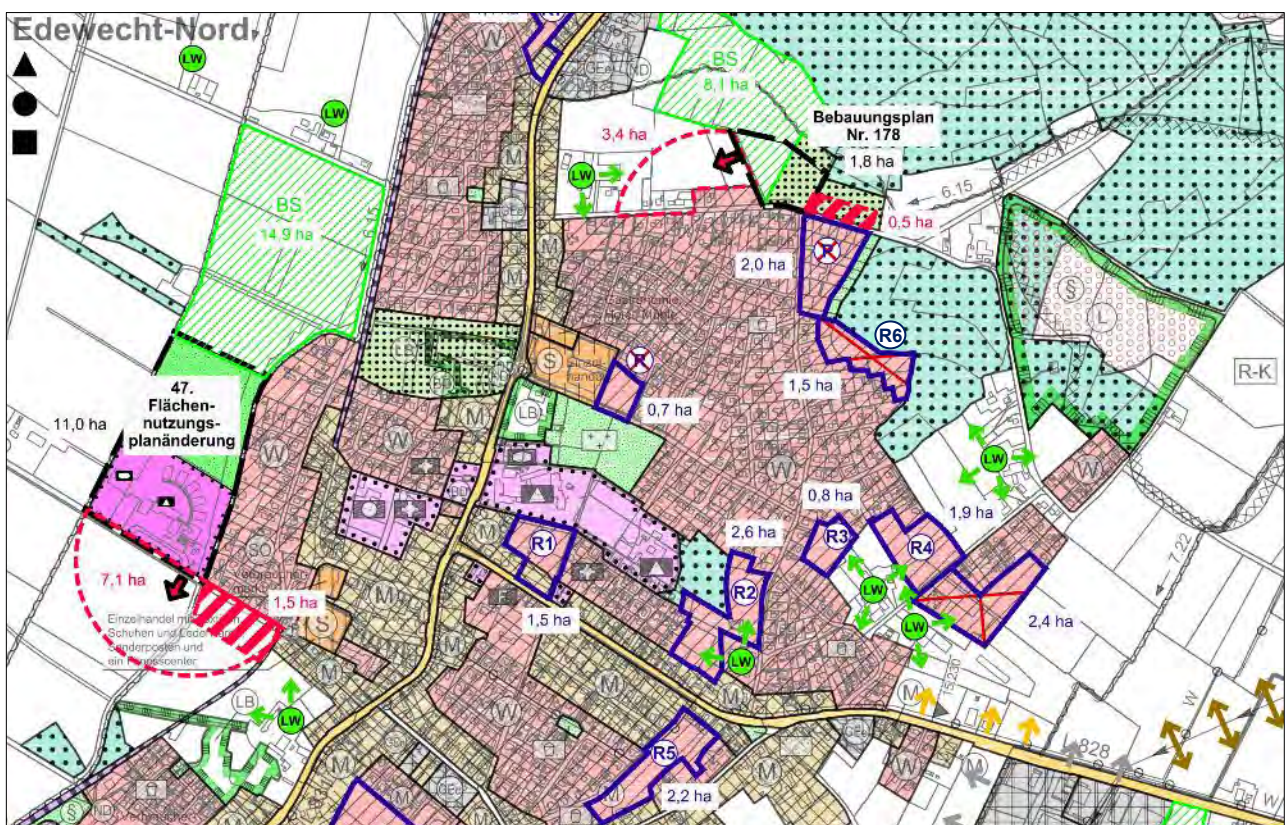
☐ Rahmenbedingungen/Restriktionen:

Zwar weist der Hauptort in weiten Teilen eine kompakte Siedlungsstruktur auf, die Siedlungsstrukturen werden aber durch die vorhandenen Waldflächen begrenzt bzw. auch durch die im Ort ansässigen landwirtschaftlichen Hofstellen und die flächenintensiven Gartenbau-Betriebe determiniert. Diese Betriebe verhindern gegenwertig noch eine Innenverdichtung in den Bereichen nördlich der Lajestraße, zwischen Eichenallee und Logenring, nördlich und südlich der Janstraße und westlich der Wallstraße. Davon betroffen sind auch Flächen, die bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt sind.

☐ Reserveflächen/Potenziale - Bewertung

Nummer / Beschreibung	Größe	Bewertung
P östlich der Wallstraße	(2,0 ha)	Die Baupotenziale innerhalb des Gebietes sind bereits ausgeschöpft.
P nördlich des Baumschulweges	(0,7 ha)	Die Baupotenziale innerhalb des Gebietes sind bereits ausgeschöpft.
R5 an der Beethovenstraße	2,2 ha	Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes konnte in diesem Teil aufgrund von eigentumsrechtlichen Schwierigkeiten noch nicht begonnen werden. Der Bereich bleibt aber aufgrund der grundsätzlichen städtebaulichen Eignung weiterhin dargestellt.
R1 (M/W) nördlich der Oldenburger Straße	1,5 ha	Weist im südlichen Bereich Baumbestand auf. Aufgrund der zentralen Lage bleibt die Fläche weiterhin als Baufläche dargestellt.

R2 Westlich der Wallstraße	2,6 ha	Hierbei handelt es sich um hofnahe Flächen eines landwirtschaftlichen Betriebes. Auch wenn eine Verfügbarkeit nicht absehbar ist, bleibt die Fläche aufgrund der zentralen Lage weiterhin als Baufläche dargestellt.
R3 Im Bereich vor dem Moore	0,8 ha	Arrondierungsfläche im Südosten. Verbleibt als Wohnbaufläche in der Konzeption.
R4 Südlich und nördlich der Janstraße	1,9 ha - 2,4 ha	Südlich der Janstraße befindet sich ein prosperierender landwirtschaftlicher Betrieb, eine mittelfristige (ggf. auch langfristige) Umsetzung der angrenzenden Wohnbaufläche südlich der Janstraße ist aufgrund der landwirtschaftlichen Immissionen nicht absehbar. Auf die Darstellung des südlichen Teilbereichs der Reservefläche soll deshalb verzichtet werden (-2,4 ha)
R6 östlich der Wallstraße	- 1,5 ha	Zum Schutz des Waldes / des Waldrandes soll auf die Darstellung verzichtet werden (-1,5 ha).
B-Plan 178 Lajestraße	(1,8 ha)	Bebauungsplan, der sich in der Umsetzung befindet. Es sind allerdings bereits alle Grundstücke verkauft.



EDEWECHT-SÜD

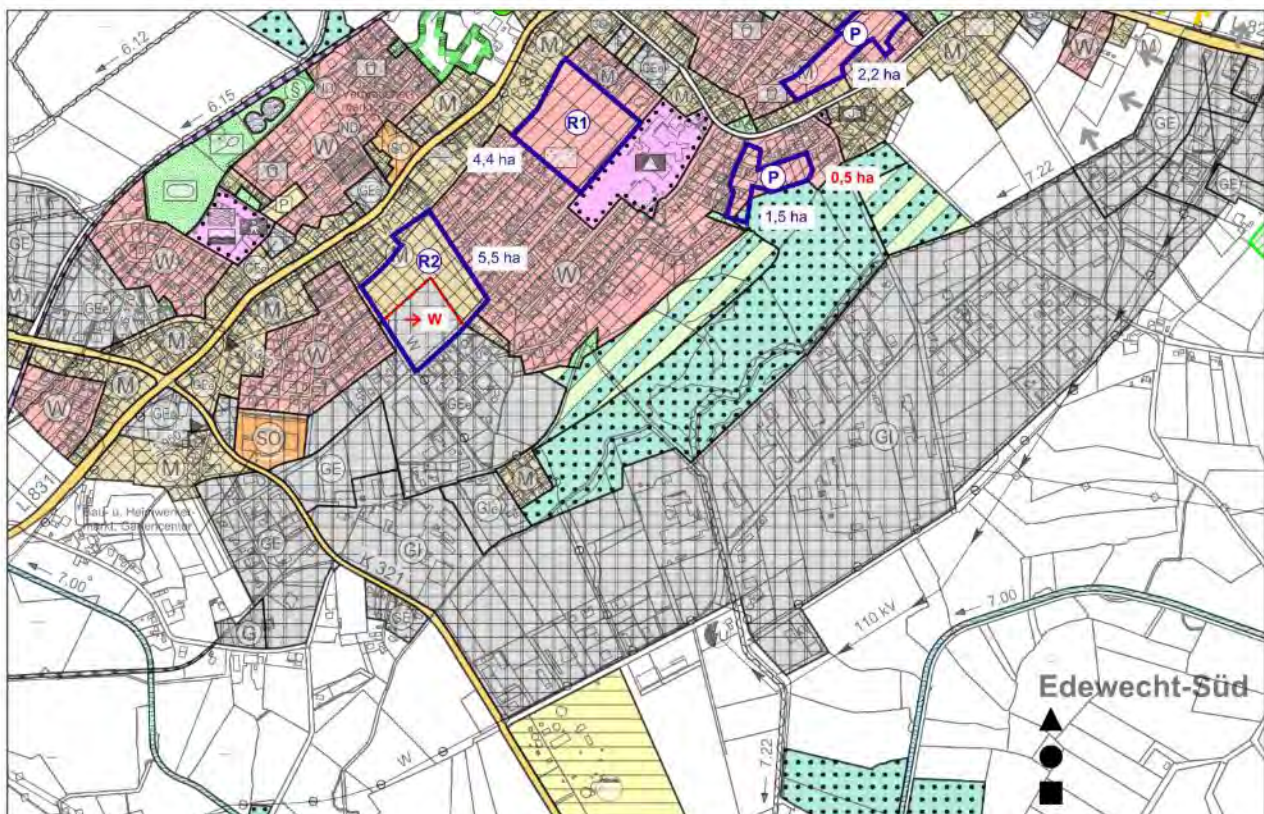
☐ Rahmenbedingungen/Restriktionen:

Im Gegensatz zum nördlichen Teilbereich finden sich im südlichen Hauptort keine großflächigen Gartenbaubetriebe. Aber auch hier gibt es gliedernde Grün- und Waldbereiche, die langfristig erhalten werden sollen. Für die weitere Wohnbauentwicklung zu berücksichtigen, sind die vorhandenen noch landwirtschaftlichen Betriebe und die zu wahren Abstände zum südlich gelegenen Industriegebiet Edewecht. Insbesondere

die noch landwirtschaftlich genutzten Flächen nordwestlich des Breewegs im Bereich Roggenkamp und Lohacker, obwohl als Bauflächen im Flächennutzungsplan verankert, sind mittelfristig nicht umsetzbar.

□ Reserveflächen/Potenziale - Bewertung

Nummer / Beschreibung	Größe	Bewertung
R1 Breeweg, nördlich Roggenkamp	4,4 ha	Betriebsnahe Fläche eines landwirtschaftlichen Betriebes. Mittelfristig wird ein Teil der Fläche nicht zur Verfügung stehen, sie ist aber für den südlichen Abschnitt des Hauptortes ein Entwicklungspotenzial von zentraler Bedeutung (Nähe zum Schulstandort). Zwischenzeitlich konnte bereits für einen mittleren Bereich ein Bebauungsplan (B-Plan Nr. 185: 2,3 ha) aufgestellt werden.
R2 Breeweg/Lohacker	5,5 ha (M/G)	Betriebsnahe Eschflächen. Auch diese Fläche wird mittelfristig nicht zur Verfügung stehen, sie weist aber aufgrund ihrer Lage ein hohes Entwicklungspotenzial auf. 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. Im Rahmen der Trägerbeteiligung wies die Handwerkskammer Oldenburg daraufhin, dass die vorgeschlagene Umwidmung hinsichtlich der ansässigen metall- und holzverarbeitenden Handwerksbetriebe in den nachfolgenden Planungsschritten zu überprüfen ist.
P Vor dem Brannen	0,5 ha (1,5 ha)	Innerhalb dieses Bebauungsplangebietes befindet sich noch ein Flächenpotenzial von 0,5 ha.



□ Planungsempfehlungen Edeweicht gesamt:

Aus der vorangegangenen Betrachtung wurde deutlich, dass der Hauptort Edeweicht über ein gewisses Maß an Reserveflächen verfügt, die aber nach Abwägung der naturschutzrechtlichen Aspekte (Waldränder) oder der landwirtschaftlichen Belange mittelfristig zur weiteren Wohnbauentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Es wird empfohlen diese Flächen (3,9 ha) aus der Darstellung zu nehmen, soweit sie keine für die weitere Siedlungsentwicklung zentrale Entwicklungsfunktion übernehmen.

Um eine kontinuierliche Siedlungsentwicklung des Hauptortes zu gewährleisten wird empfohlen, an zwei Stellen neue Wohnbauflächen darzustellen:

- 0,5 ha nördlich der Lajestraße
Bei der bereits erschlossenen Fläche handelt es sich um ehemalige Baumschulflächen. Um eine Beeinträchtigung der nördlich gelegenen Espergöhler Bäche und des Waldes zu vermeiden, sollte die Ausweisung eine Bautiefe nicht überschreiten.
- 1,5 ha südlich Göhlenweg
Die Fläche unterliegt der landwirtschaftlichen Nutzung und stellt den ersten Baustein einer langfristigen Entwicklungsperspektive südlich des neuen Schulstandortes (Gymnasium) dar. Zu berücksichtigen bei der Umsetzung ist aus Erschließungsgründen eine drei Bautiefen umfassende Größe, der Abstand zur Espergöhler Bäche und zum südöstlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb.

Langfristige Entwicklungsoptionen werden nördlich der Lajestraße und südlich des Göhlenweges gesehen. In beiden Bereichen ist die Entwicklung der angrenzenden landwirtschaftlichen Hofstellen in die Betrachtung einzustellen. Von einer kurzfristigen Umsetzung kann deshalb nicht ausgegangen werden.

Es ist offensichtlich, dass die Siedlungsentwicklung des Hauptortes neben der Umsetzung der Reserveflächen und der neu darzustellenden Wohnbauflächen auch auf die Flächenoptionen, die im Bestand stecken, angewiesen sein wird. Erste Untersuchungsansätze zur Innenverdichtung wurden im Rahmen des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes bereits geleistet (s. Kapitel D.1.5 Ansätze zur Innenverdichtung).

Übersicht Edeweicht	
Funktion innerhalb der Gemeinde	Hauptsiedlungszentrum mit Versorgungsschwerpunkt und Verwaltungssitz
FNP-Reserve	19,4 ha (verbleibend, bzw. nach Umwidmung)
Herausnahmen	3,9 ha
Flächenbedarf	25 - 28 ha
Neudarstellungen	2,0 ha

D.1.2 Friedrichsfehn

Für den Gemeindeteil Friedrichsfehn wurde im Jahr 2010 das Entwicklungskonzept 2025 erstellt. Die strategische Ausrichtung des Konzeptes konzentrierte sich im Wesentlichen auf die Absicherung der langfristigen Siedlungsentwicklung des Grundzentrums Friedrichsfehn, da diese durch die Ausweisung von Vorranggebieten zur Rohstoffsicherung (Torf) im Landesraumordnungsprogramm und im regionalem Raumordnungsprogramm stark eingeschränkt wird. Das Entwicklungskonzept Friedrichsfehn diene somit als Grundlage zur Steuerung der langfristigen Siedlungsentwicklung und den Zielen der Raumordnung. Basierend auf dem Entwicklungskonzept 2025 hat die Gemeinde Edeweicht gemäß § 11 NROG beim Land Niedersachsen Ende 2007 den Antrag gestellt, von den Zielen des LROP abweichen zu können, um kurzfristig ca. 12,2 ha für den Zweck der geordneten Siedlungsentwicklung nutzen zu können. Diesem Ansuchen wurde im raumordnerischen Vertrag im Mai 2008 stattgegeben. Einige der damals definierten Zielabweichungsflächen wurden bereits planungsrechtlich und real umgesetzt bzw. verbindliche Bauleitpläne eingeleitet.

Im Rahmen des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes werden die damaligen langfristigen Entwicklungsziele (nach 2025) nochmals überprüft und gegebenenfalls angepasst.

❑ Rahmenbedingungen/Restriktionen:

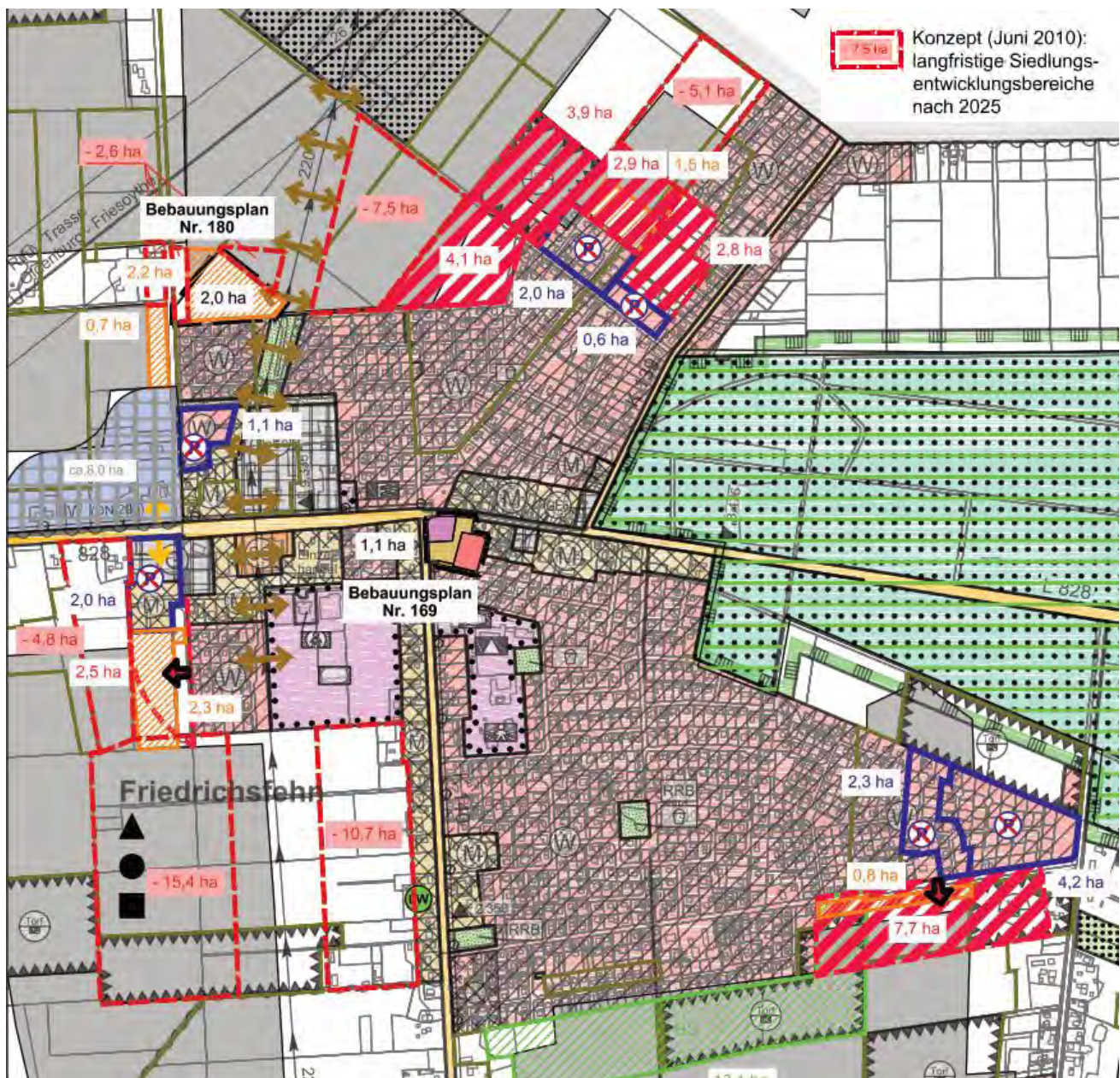
Nach wie vor wird die Siedlungsentwicklung Friedrichfehn stark durch die Vorrangflächen zum Torfabbau determiniert. Gemäß den veränderten Zielvorgaben, wird bis 2030 von einem Wohnbauflächenbedarf für Friedrichsfehn von 14 - 16 ha ausgegangen. Der Innenentwicklung und der Arrondierung wird hohe Priorität eingeräumt. Diesbezüglich sind die bisherigen Entwicklungsaussagen zu überprüfen. Zudem muss davon ausgegangen werden, dass die vorhandene den Ortsteil in Nord-Südrichtung querende 220-kV-Leitung weiter ausgebaut wird und zukünftig entsprechende Abstände einzuhalten sind.⁵

❑ Potenziale in B-Pläne – Bewertung

Nummer / Beschreibung	Größe	Bewertung
P nördlich Blendermannsweg	(2,0 ha) (0,6 ha)	Die Baupotenziale innerhalb der Gebiete sind bereits ausgeschöpft.
P Klaus-Groth-Str.	(1,1 ha)	Die Baupotenziale innerhalb des Gebietes sind bereits ausgeschöpft.
P nördlich des Verbindungsweges	(2,3 ha) (4,2 ha)	Die Baupotenziale innerhalb der Gebiete sind bereits ausgeschöpft.
B-Plan 180 Fuhrkenscher Grenzweg	(2,0 ha)	Bebauungsplan, der sich in der Umsetzung befindet. Es sind allerdings alle Grundstücke bereits verkauft.
B-Plan 169 Friedrichsfehner Straße/Dorfstraße	(1,1 ha)	Bebauungsplan, der sich in der Umsetzung befindet (nur geringfügiger Anteil als Wohnnutzung vorgesehen).
Langfristige Siedlungsoptionen / Zielabweichungsflächen		
nördl. Blendermannsweg	10,8 ha	Auf die zuvor vorgesehene Flächenoptionen bis zur Wildenlohslinie soll hinsichtlich der Bildung einer kompakten Siedlungsstruktur in Friedrichsfehn verzichtet werden (-5,1 ha). Die übrigen Flächen bleiben Bestandteil des Konzeptes und werden nun als vorrangig neu darzustellen vorgeschlagen (5,7 ha). Für einen Teilbereich dieser Flächen wurde bereits ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt (1,5 ha). Ebenfalls als vorrangige Siedlungsoption wird der bereits abgetorfte Bereich nördlich des Blendermannsweges und westlich der Siedlung Heinrich-Diers-Straße gesehen (3,9 ha).
Südlich Blendermannsweg	11,6 ha	Um zukünftige Konfliktlagen in Verbindung mit dem Ausbau der 220 kV-Leitung zu vermeiden, wird ein ausreichender Korridor vorgesehen. Die Fläche reduziert sich um 7,5 ha. Die übrigen Flächen bleiben Bestandteil des Konzeptes und werden nun als vorrangig neu darzustellen vorgeschlagen (4,1 ha).
Fuhrkenscher Grenzweg	2,6 ha	Auf diese Flächenoptionen entlang des Fuhrkenscher Grenzweges und im Bereich der Trasse der 220kV-Leitung wird verzichtet.
Südlich Jeddelloher Damm	7,3 ha	Für die Fläche südlich der Straße Am Ortsrand und westlich des Baugebietes Wangerooger Straße wurde bereits ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt, sie soll als langfristige Entwicklungsoption im Konzept erhalten bleiben (2,5 ha). Für die übrigen 4,8 ha wird zurzeit und auch langfristig kein Bedarf gesehen (vgl. auch Aussagen zur gewerblichen Entwicklung in Friedrichsfehn).

⁵ Nach Aussage der Gemeindeverwaltung wurde ein entsprechender Antrag von den Netzbetreibern bereits eingereicht.

Flächen westlich und östlich der kV-Leitung	26,1 ha	Aufgrund der angesprochenen Problematik im Zusammenhang mit dem Ausbau der 220kV-Leitung und der Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange (hofnahe Flächen eines noch tätigen landwirtschaftlichen Betriebes im Bereich der Dorfstraße) wird auf die Kennzeichnung als langfristige Flächenoption verzichtet.
Flächen südlich des Verbindungsweges	7,7 ha	Als Entwicklungsbereich bis 2025 im ursprünglichen Konzept vorgesehen wird diese Fläche auch jetzt als vorrangig neu darzustellende Arrondierungsfläche bestätigt. Ein Teilbereich der Fläche war bereits Bestandteil des Raumordnungsvertrages (0,8 ha).



□ Planungsempfehlungen Friedrichsfehn:

In der Flächendiskussion hat sich gezeigt, dass der Ortsteil auf geringe Potenziale innerhalb von aktuellen Bebauungsplänen und über keine Flächenreserven mehr verfügt. Um eine kontinuierliche Siedlungsentwicklung des Siedlungsbereiches, insbesondere im Hinblick auf die Problematik der Vorrangflächen für Torfabbau, zu gewährleisten wird empfohlen, an mehreren Stellen neue Wohnbauflächen darzustellen:

- 13,7 ha nördlich und südlich des Blendermannsweges
- 7,7 ha südlich des Verbindungsweges

Eine langfristige Entwicklungsoption wird südlich der Straße Am Ortsrand gesehen (6,4 ha). Für die vorrangig darzustellenden Flächen nördlich und südlich des Blendermannsweges und südlich des Verbindungsweges sind entsprechende Zielabweichungsverfahren (Vorrang Torfabbau) durchzuführen. Grundlegende Gespräche mit dem Amt für regionale Landesentwicklung haben bereits stattgefunden. In Anlehnung an den seinerseits getroffenen raumordnerischen Vertrages ist eine Freistellung der entgegenstehenden raumordnerischen Festlegungen im nachgewiesenen Umfang in Aussicht gestellt worden.

Die Hunte-Wasseracht weist zudem darauf hin, dass die Fläche südlich des Verbindungsweges im Einzugsgebiet der Verbandsgewässer II. Ordnung „Wasserzug am Roten Steinweg“, Gew. Nr. 29.00 und III. Ordnung Gew. Nr. 29.00/01 liegt. Da diese Gewässer bereits stark ausgelastet sind, ist eine Einleitung von Niederschlagswasser nur möglich, wenn die Wassermenge so stark gedrosselt wird, dass sie der aus einem Gebiet gleicher Größe mit natürlichen Bodenverhältnissen gewöhnlich abfließenden Menge (ca. 1,5 l/s ha) entspricht. Dies ist bei den nachfolgenden Planungen zu berücksichtigen.

Die EWE Wasser GmbH wies in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass das Abwasserleitungsnetz in der Gemeinde Edewecht grundsätzlich ausreichend dimensioniert ist. Lediglich im Ortsteil Friedrichsfehn treten bei Starkregenereignissen Engpässe im Bereich des Pumpwerkes Späthenweg auf. Hinsichtlich der geplanten Siedlungserweiterungen in Friedrichsfehn (17,5 ha) ist es erforderlich, das Pumpwerk Späthenweg mit dem dazugehörigen Einzugsgebiet planerisch zu bearbeiten und ggf. zeitnah neu zu dimensionieren. Dieser Hinweis ist bei den nachfolgenden Planungsschritten zu berücksichtigen.

Auch für Friedrichsfehn sollten die Flächenoptionen, die sich aus dem Bestand ergeben, untersucht werden. Erste Untersuchungsansätze wurden im Rahmen des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes bereits geleistet (s. Kapitel D.1.5 Ansätze zur Innenverdichtung).

Übersicht Friedrichsfehn	
Funktion innerhalb der Gemeinde	Siedlungsschwerpunkt mit Versorgungsfunktion
B-Pläne	- ha
Herausnahmen	- ha
Flächenbedarf	14 - 16 ha
Neudarstellungen	21,4 ha

D.1.3 Übrige Ortsteile

Bereits am Anfang des Erarbeitungsprozess hat sich gezeigt, dass sich die zukünftigen Fragen zur Wohnsiedlungsentwicklung nicht auf die Hauptorte Edewecht und Friedrichsfehn (als erster konzeptioneller Ansatz) beschränken lassen. Der Tatsache folgend, dass ca. 50%⁶ der gemeindlichen Bevölkerung außerhalb dieser Zentren lebt und die Ortsteile über eine entsprechende Infrastruktur verfügen, wurden auch die Siedlungspotenziale in den Ortsteilen überprüft und Planungsempfehlungen abgegeben.

⁶ Portsloge wird als eigenständiger Ortsteil gewertet (9% Bevölkerungsanteil)

D.1.3.1 Husbäke

☐ Rahmenbedingungen/Restriktionen:

Der eigentliche Hauptsiedlungskörper des Ortsteiles liegt nördlich der B 401 westlich und östlich des Bachmannsweges. Südlich der B 401 entlang der Breslauer Straße erstreckt sich eine durch Satzung abgesicherte überwiegend wohngeprägte Siedlungsreihe. Auch nördlich des Siedlungskomplexes finden sich zwei Wohnsiedlungen östlich des Bachmannsweges, die im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt sind. Der Hauptsiedlungskörper wird durch Vorranggebiete zum Torfabbau westlich und östlich begrenzt.

☐ Reserveflächen/Potenziale - Bewertung

Nummer / Beschreibung	Größe	Bewertung
R1 nördlich der Straße Zur Turnhalle	2,1 ha	Der Baugrund der Fläche wird als schlecht eingestuft, so dass sich die Erschließung aufwendig gestalten würde. Die anfallenden Kosten lassen sich zurzeit nicht wirtschaftlich darstellen. Die Fläche soll aber, auch wenn eine mittelfristige Umsetzung nicht gesehen wird, im FNP dargestellt bleiben, da es sich um die einzig mögliche und sinnvolle Entwicklungsfläche handelt.

☐ Planungsempfehlungen Husbäke:

Gegenwärtig sind für den Ortsteil Husbäke keine kurz- bis mittelfristigen Baupotenziale vorhanden. Um die Eigenentwicklung des Ortsteiles zu gewährleisten, wird empfohlen nördlich des Siedlungskörpers und westlich des Bachmannsweges einen Satzungsbereich festzulegen, der die vorhandenen Strukturen und ein Baupotenzial von 7000 m² umfasst. Da der Bachmannsweg (K 321) stark befahren ist, sind immissionsschutzrechtliche Aspekte mit in die Planung einzustellen.



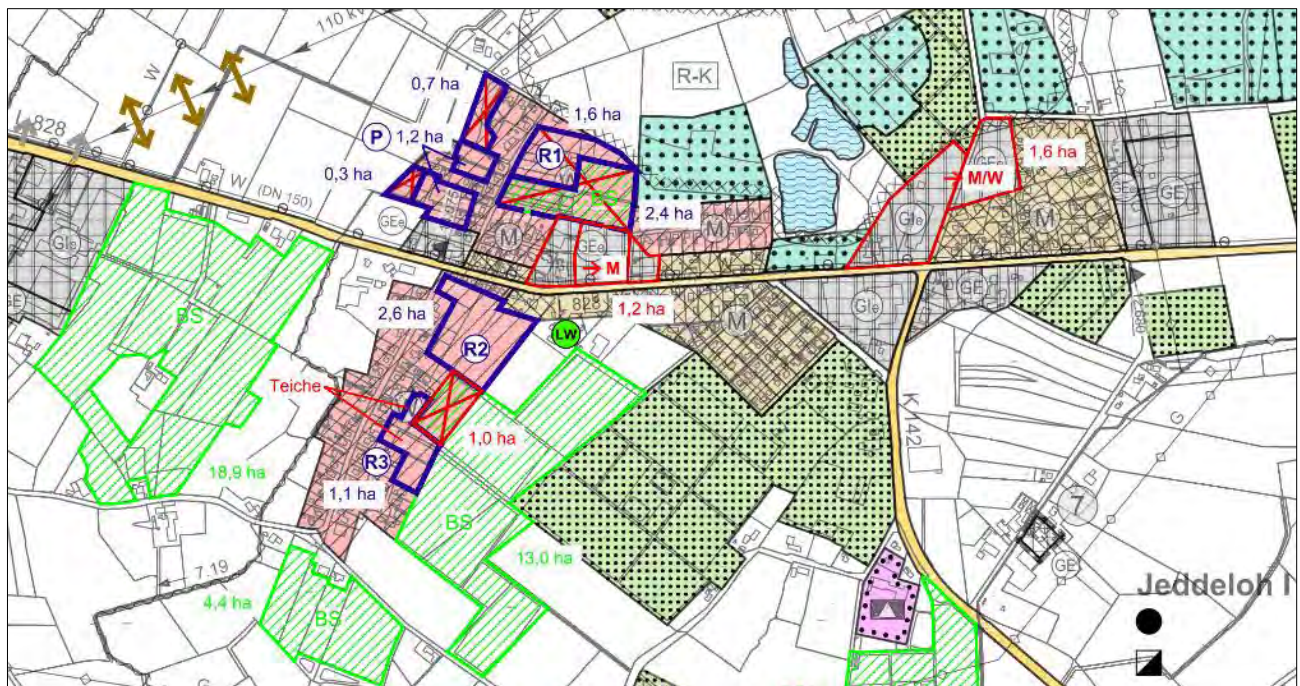
D.1.3.2 Jeddelloh I

□ Rahmenbedingungen/Restriktionen:

Der Ortsteil Jeddelloh I liegt östlich des Hauptortes Edewecht nördlich und südlich des Jeddelloher Damms (L 828). Die Siedlungsstruktur ist stark durch die gewerblichen Nutzungen im östlichen Abschnitt und durch die ansässigen Gartenbau- und Landwirtschaftsbetriebe geprägt. Die Wohnnutzungen konzentrieren sich vornehmlich im Westen des Ortsteils entlang der Straße Sandberg und Hinterm alten Kamp. Der Ortsteil verfügt über eine Vielzahl von Reserveflächen die nachfolgend abgeprüft werden.

□ Reserveflächen/Potenziale - Bewertung

Nummer / Beschreibung	Größe	Bewertung
P: B-Pläne Nr. 52A und Nr. 52	1,2 ha - 1,0 ha	Die Flächen sind bereits durch rechtsverbindliche Bauleitpläne abgesichert. Demnach sind ca. 1 ha aufgrund der Festsetzungen nicht bebaubar (u.a. Grünfläche, Teichanlage) und sollten aus der FNP-Darstellung als Baufläche herausgenommen werden. Es verbleibt ein Potenzial von ca. 1,2 ha.
R1 östlich Hinterm Alten Kamp	- 4,0 ha	Die Flächen werden aufgrund der Nutzung als Baumschulflächen und auch aus eigentumsrechtlicher Sicht mittelfristig nicht zur Verfügung stehen. Die Darstellung als Wohnbaufläche soll deshalb entfallen.
R2 östlich Sandberg	2,6 ha	Bei der Fläche handelt es sich um einen Maisacker. Die Reservefläche bildet eine östliche Erweiterung der Wohnsiedlung am Sandberg und ist für Jeddelloh I von zentraler Bedeutung.
R3 östlich Sandberg	1,1 ha 1,0 ha	Arrondierungsfläche östlich des Sandbergs. Bis auf eine 1,0 ha große Fläche, die als Baumschulfläche (-1,0 ha) genutzt wird, soll die Darstellung beibehalten werden.



❑ Planungsempfehlungen Jeddelloh I:

Die Betrachtung ergab, dass selbst nach Herausnahme nicht geeigneter bzw. nicht nutzbarer Flächen im ausreichenden Maße geeignete Potenzialflächen für die zukünftige Entwicklung zur Verfügung stehen. Ein gewisses, aber noch nicht abschätzbares, Flächenpotenzial liegt in den noch nicht in Nutzung genommenen gewerblichen Bauflächen. Hier sind die weiteren Entwicklungen abzuwarten; sollten die Optionsflächen nicht für die gewerbliche Entwicklung benötigt werden, könnten diese Flächen ggf. zu Wohn- bzw. gemischten Bauflächen umgewidmet werden, wenn immissionsschutzrechtliche Gesichtspunkte nicht dagegen sprechen.

Es wird zunächst empfohlen in Jeddelloh I keine Neudarstellungen vorzunehmen, sondern die vorhandenen Potenziale zu mobilisieren.

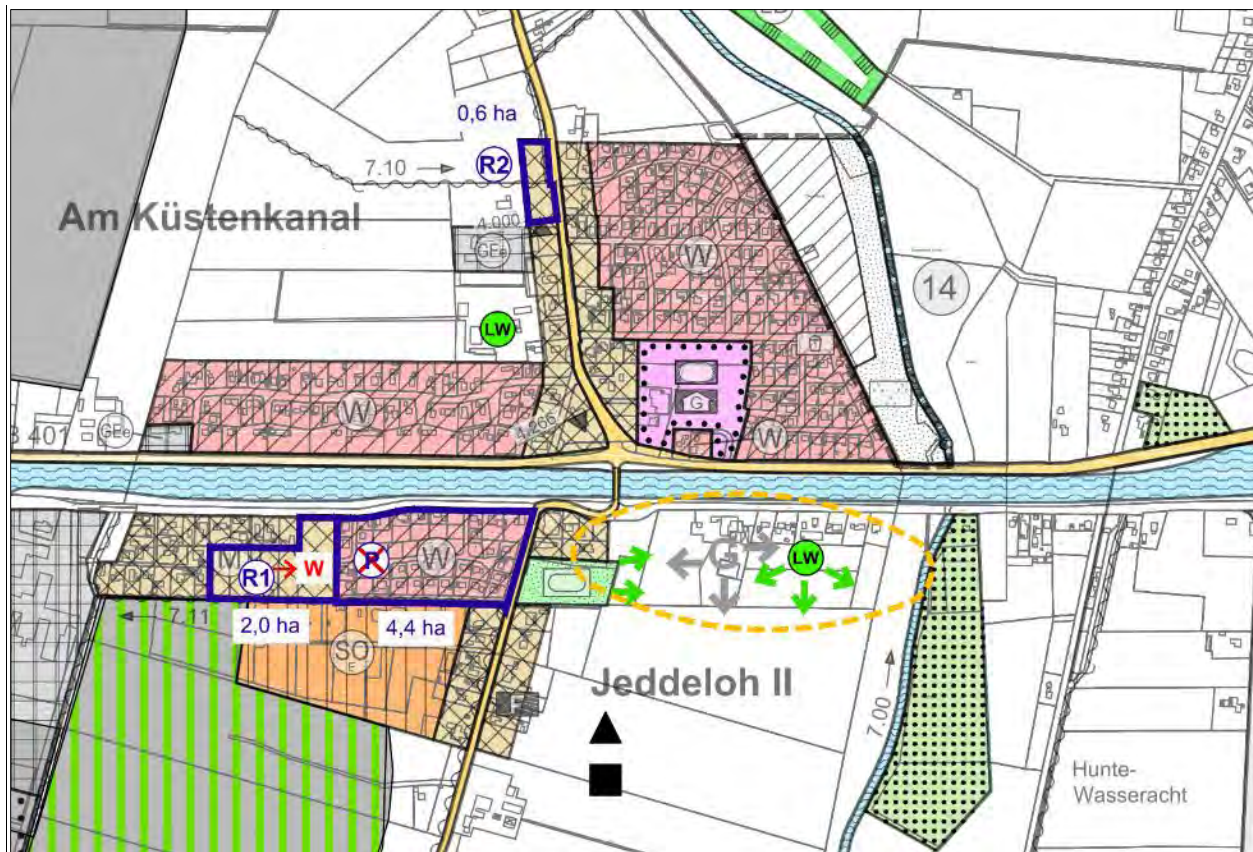
D.1.3.3 Jeddelloh II

❑ Rahmenbedingungen/Restriktionen:

Der Ortsteil Jeddelloh II erstreckt sich südlich und nördlich der B 401 und des Küstenkanals. Wohnsiedlungsbereiche sind sowohl nördlich als auch südlich vorzufinden, wobei der Schwerpunkt im nördlichen Bereich liegt. Als Reserveflächen im Flächennutzungsplan lassen sich zwei gemischte Bauflächen identifizieren: Westlich der Wischenstraße und westlich der Breddiner Straße.

❑ Reserveflächen/Potenziale - Bewertung

Nummer / Beschreibung	Größe	Bewertung
P Breddiner Straße	(4,4 ha)	Die Baupotenziale innerhalb des Gebietes sind bereits ausgeschöpft.
R1 westlich Breddiner Straße	2,0 ha (M)	Bei den untergenutzten Flächen handelt es sich um eine Weide und um Gartengrundstücke. Die Flächen sind im gültigen Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen ausgewiesen, aufgrund der Lage und des ausreichenden Abstandes zum Gewerbegebiet spricht nach ersten Überprüfungen nichts gegen eine Umwidmung in eine Wohnbaufläche.
R2 westlich Wischenstr.	0,6 ha (M)	Bei der Fläche handelt es sich um eine nördliche Arrondierung der vorhandenen Siedlungsreihe. Aufgrund der Lage an der Ortsdurchfahrt und dem südlich gelegenen Gewerbebetrieb wird keine Umwidmung vorgeschlagen. Die Fläche verbleibt als Potenzial in der Darstellung des Flächennutzungsplanes.



Planungsempfehlungen Jeddelloh II:

Die Betrachtung ergab, dass für den Ortsteil nur noch geringe Flächenreserven innerhalb der gültigen Flächennutzungsplandarstellung zur Verfügung stehen. Siedlungsstrukturell bieten sich nach erster örtlicher Überprüfung für die Neudarstellung zur Innenverdichtung bzw. Arrondierung keine Bereiche vorrangig an. Für den Bereich Am Düker wurde explizit eine Überprüfung vorgenommen um die bestehende Siedlungsreihe mit einer Bauflächendarstellung zu überplanen. Gegenwärtig sprechen allerdings landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzungen innerhalb der Siedlung gegen eine Flächennutzungsplandarstellung. Ggf. könnten die Potenziale im Bereich der Straße Am Düker durch Erlassen einer Außenbereichssatzung genutzt werden.

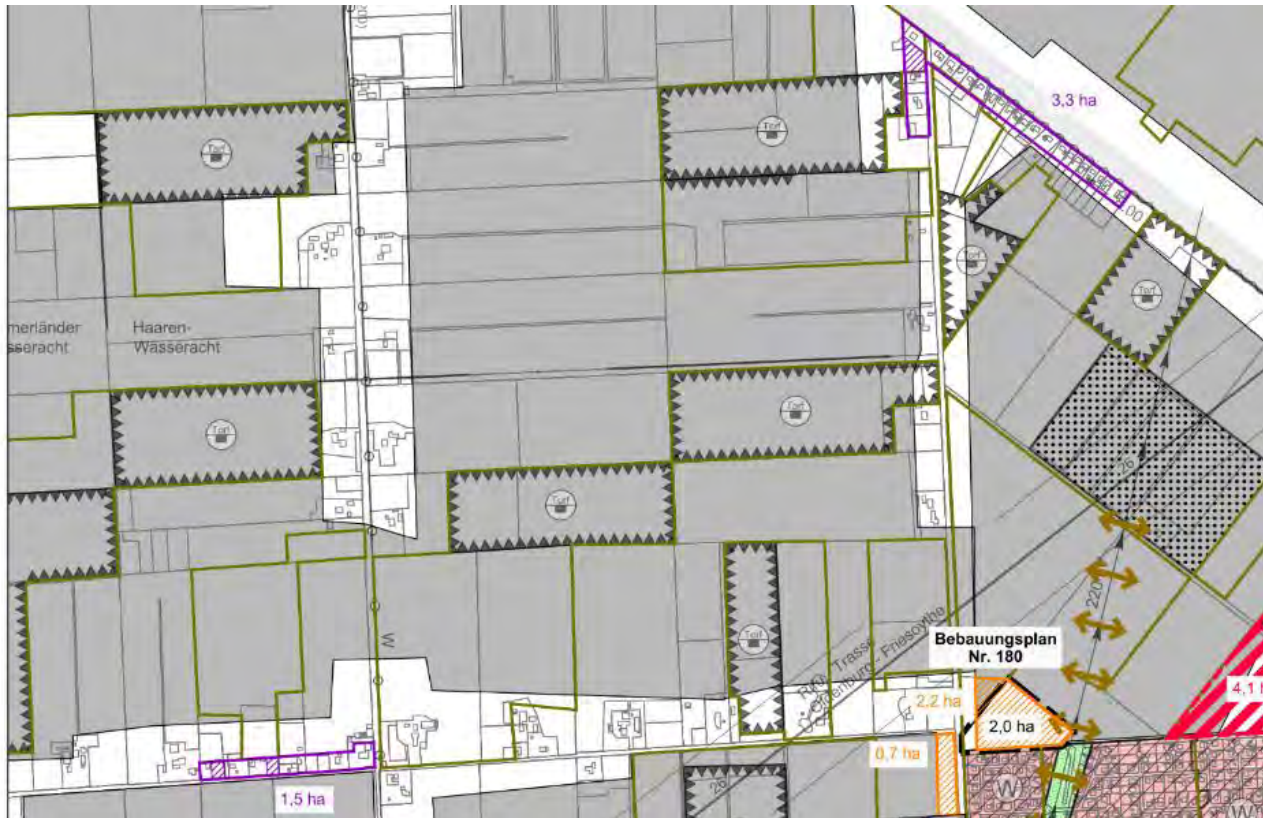
D.1.3.4 Kleefeld

Rahmenbedingungen/Restriktionen:

Der Ortsteil ist einer der kleinsten Ortsteile in der Gemeinde und besteht aus mehreren Streulagen entlang von Straßenzügen. Weite Teile sind mit Ausnahme der besiedelten Straßenzüge als Vorranggebiet „Torfabbau“ ausgewiesen. Für Kleefeld wurden zwei Außenbereichssatzungen erlassen, die noch ein gewisses Baupotenzial aufweisen.

Reserveflächen/Potenziale - Bewertung

Nummer / Beschreibung	Größe	Bewertung
Satzungsbereich an der Wildenlohlinie	(3,3 ha)	Die Baupotenziale umfassen 1-2 Bauplätze innerhalb des Gebietes.
Satzungsbereich am Wiesenweg	(1,5 ha)	Die Baupotenziale umfassen 2 Bauplätze innerhalb des Gebietes.



❑ Planungsempfehlungen Kleefeld:

Die Betrachtung ergab, dass sich für den Ortsteil noch geringe Flächenreserven von 3-4 Bauplätzen ergeben. Aufgrund der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten (Vorrang Torfabbau, Streusiedlungen) wird für die Eigenentwicklung des Ortsteiles kein über die Satzungsbereiche hinausgehender Flächenbedarf gesehen.

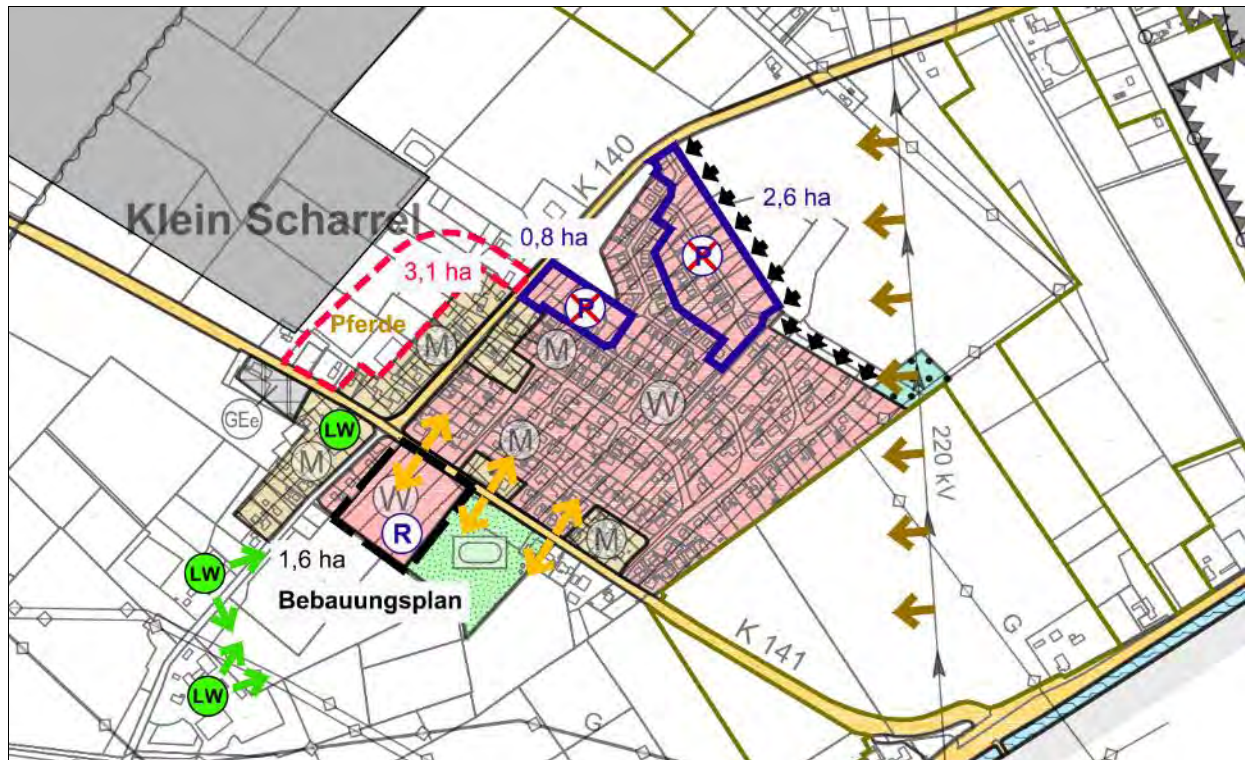
D.1.3.5 Klein Scharrel

❑ Rahmenbedingungen/Restriktionen:

Der Ortsteil Klein Scharrel liegt nördlich der B 401 an der K 141 Scharreler Damm. Der Ortsteil hat in den letzten Jahren einen regelrechten Bauboom erlebt. In den aktuell umgesetzten Baugebieten sind keine Grundstücke mehr vorhanden. Eine Reservefläche befindet sich noch südlich des Scharreler Dammes, für die zurzeit ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Zukünftige Siedlungsentwicklungen werden von den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben am Schafdam, Vorrangflächen für den Torfabbau und der geplanten Aufrüstung der 220kV-Leitung definiert.

❑ Reserveflächen/Potenziale - Bewertung

Nummer / Beschreibung	Größe	Bewertung
P Zum Heinjes Meer	(2,6 ha)	Die Baupotenziale innerhalb des Gebietes sind bereits ausgeschöpft.
P Zur Pferdeweide	(0,8 ha)	Die Baupotenziale innerhalb des Gebietes sind bereits ausgeschöpft.
R Südlich Scharreler Damm	1,6 ha	Bebauungsplan in Aufstellung



□ Planungsempfehlungen Klein Scharrel:

Von allen betrachteten Ortsteilen ist die Bevölkerungszahl in Klein Scharrel ab dem Jahr 2000 am stärksten angewachsen (40%). Mit der Umsetzung der Reservefläche durch den anstehenden Bebauungsplan ist die mittelfristige Entwicklungsperspektive des Ortsteiles zunächst gewährleistet. Grundsätzlich bieten sich im Nordwesten noch Flächen zur langfristigen Siedlungsarrondierung an (3,1 ha). Gegenwärtig wird jedoch kein Handlungsbedarf für Neudarstellungen in Klein Scharrel gesehen.

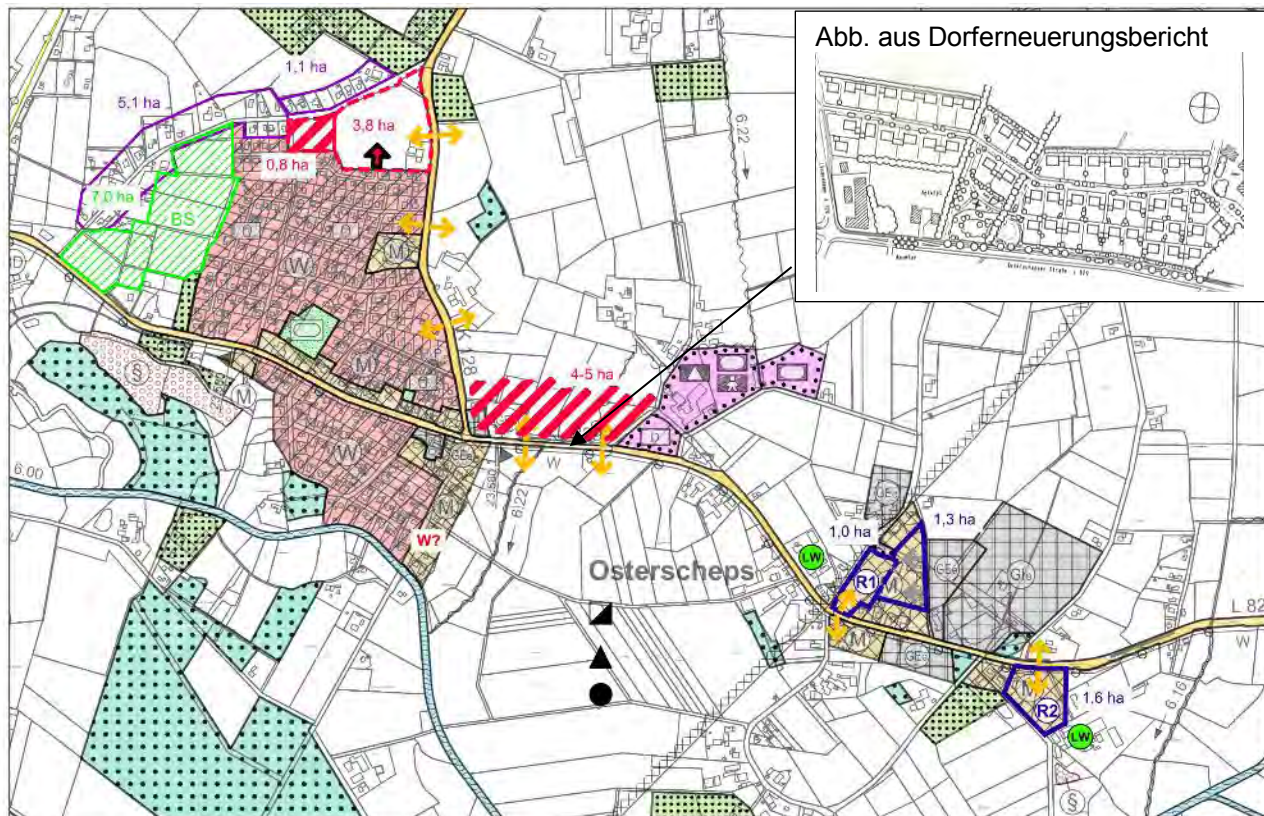
D.1.3.6 Osterscheps

□ Rahmenbedingungen/Restriktionen:

Der Ortsteil Osterscheps liegt westlich des Hauptortes Edewecht und erstreckt sich nördlich und südlich der Landesstraße 829. Osterscheps ist in seiner Siedlungsstruktur dreigeteilt: Im Westen liegt der Wohnsiedlungsbereich, in der Mitte befindet sich inselartig der infrastrukturelle Schwerpunkt mit Schule, Dorfplatz und Sportstätten und im Osten schließlich gewerblich-industrielle Nutzungen und Landwirtschaft. Hier finden sich auch die einzigen Reserveflächen (M). Für die zukünftige Siedlungsentwicklung sind die Belange der Landwirtschaft, der Gartenbaubetriebe, des vorhandenen Gewerbes sowie von Natur und Landschaft in die Betrachtung einzustellen.

□ Reserveflächen/Potenziale - Bewertung

Nummer / Beschreibung	Größe	Bewertung
R1 östlich Hemeler Straße (B-Plan Nr. 67)	(2,3 ha)	Aufgrund der umgebenden Immissionssituation: Fleischfabrik im Osten und Landwirtschaft im Westen, mittelfristig nicht als Reserveflächen zur Wohnnutzung zu werten.
R2 östlich Waterkamp	(1,6 ha)	Aufgrund der Lage zu landwirtschaftlichen Betrieben mittelfristig nicht für Wohnbauzwecke geeignet.



□ Planungsempfehlungen Osterscheps:

Aus der vorangegangenen Betrachtung wurde deutlich, dass für den Ortsteil Osterscheps kurz- bis mittelfristig keine geeigneten Flächenpotenziale zur Verfügung stehen. Die noch vorhandenen Reserveflächen im östlichen Teilbereich sind aufgrund der Lagebedingungen nicht für allgemeine Wohnzwecke heranzuziehen, sondern sind eher als Flächenpotenziale für besondere Wohnformen in Verbindung mit handwerklichen oder landwirtschaftlichen Betrieben zu werten.

Da der Ort über eine ausgezeichnete infrastrukturelle Ausstattung verfügt und es gemeindliches Ziel ist, geschaffene Einrichtungen in den Ortsteilen zur Sicherung der Versorgung in der Fläche zu erhalten, ist es geboten, weitere Entwicklungsmöglichkeiten für Osterscheps bereitzustellen:

- 4 - 5 ha nördlich der Landesstraße
Es ist ein lang gehegter Wunsch in der Dorfgemeinschaft von Osterscheps den infrastrukturellen Siedlungsteil (Schulstraße) an den Wohnsiedlungskörper westlichen des Lindendamms durch eine Bebauung anzubinden. Bereits in dem Dorferneuerungsplan aus dem Jahre 1990 ist diese Idee skizzenhaft umgesetzt worden (s. Skizze im Übersichtsplan Osterscheps). Diese Idee wird mit der Empfehlung zur Neudarstellung einer verbindenden Baufläche grundsätzlich wieder aufgenommen. Es wird aber gleichzeitig darauf verwiesen, dass die Konzipierung eines Wohngebietes mit einem hohen Planungsaufwand verbunden sein wird:
 - die Lage an der Landesstraße impliziert eine immissionsschutzrechtliche Betrachtung,
 - Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft
 - Frage der Erschließung
- 0,8 ha Holtanger Straße/Zwischenweg
Die Fläche unterliegt der landwirtschaftlichen Nutzung und kann einen ersten Baustein einer langfristigen Entwicklungsperspektive im Bereich Holtanger Straße sein (3,8 ha). Die Fläche ist im Wesentlichen bereits durch die angrenzenden Straßen erschlossen und bietet sich deshalb für die Deckung eines kurzfristigen Bedarfs an.

D.1.3.7 Portsloge

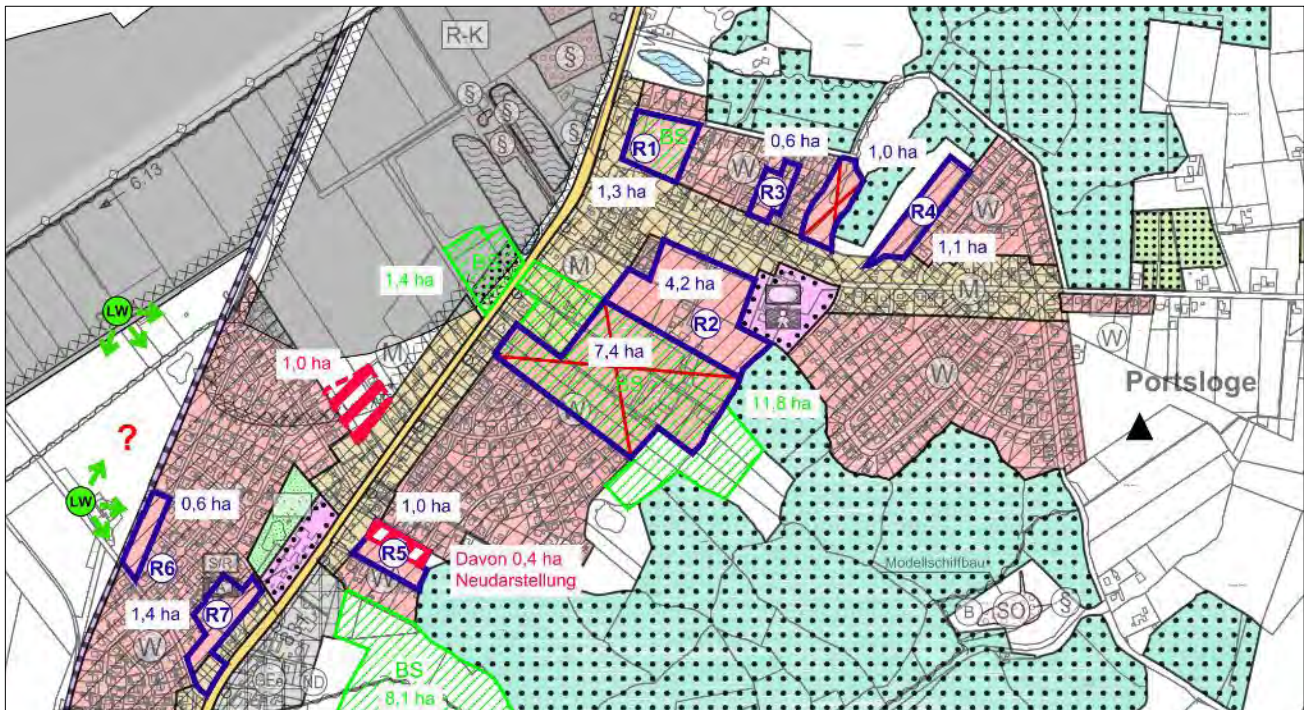
□ Rahmenbedingungen/Restriktionen:

Der Ortsteil Portsloge schließt sich nahtlos an den Siedlungskörper von Edewecht-Hauptort an. Grundsätzlich kommt gerade dem Übergangsbereich zwischen Edewecht und Portsloge hinsichtlich der Wohnbauentwicklung eine gewisse Ergänzungsfunktion für den Hauptort zu. Auf eine genaue Zuordnung der Reserveflächen zwischen Edewecht und Portsloge gemäß den statistischen Bezirken wurde deshalb in der Konzeption verzichtet (s. nebenstehende Abbildung). Ähnlich wie im Hauptort sind die vorhandenen flächenintensiven Nutzungen der Gartenbaubetriebe, die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe, die Waldflächen und ein Vorranggebiet für den Tonabbau die bestimmenden Faktoren für die zukünftige Siedlungsentwicklung.



□ Reserveflächen/Potenziale - Bewertung

Nummer / Beschreibung	Größe	Bewertung
R östlich Waldrand	- 1,0 ha	Aufgrund der direkten Waldrandlage und zum Schutz des Waldes soll auf die Bauflächendarstellung verzichtet werden.
R1 südlich Warmloger Weg	1,3 ha	Die Flächen werden zurzeit noch als Baumschulflächen genutzt. Aufgrund der zentralen Lage bleibt die Fläche als Bauland dargestellt.
R2 südlich Portsloger Straße	4,2 ha - 7,4 ha	Stellt mit 11,6 ha den größten potenziellen Entwicklungsbereich in Portsloge dar. Der südliche Teilabschnitt gehört allerdings zu einem Baumschulbetrieb, der auch mittel- bis langfristig die Flächen noch bewirtschaften wird. Auf die Darstellung des südlichen Abschnittes als Wohnbaufläche wird deshalb zukünftig verzichtet (-7,4 ha).
R3 Am Busch B-Plan Nr. 84	0,6 ha	Bereits rechtsverbindlich als Wohngebiet verankert. Eine Umsetzung scheiterte bisher daran, dass die Flächen nicht zur Verfügung stehen.
R4 Nordwestlich Eichen- grund, B-Plan Nr. 139	1,1 ha	Ein Bebauungsplan liegt seit 2004 vor, wurde bisher aber nicht umgesetzt.
R5 Zwischen Viehdamm und Rosmarinweg	1,0 ha	Die Fläche ist nur im südlichen Teilbereich als Wohnbaufläche dargestellt (0,6 ha). Die Fläche ist bereits komplett erschossen und könnte ggf. über § 13a BauGB entwickelt werden.
R6 Nördlich Im Vieh	0,6 ha	Die Fläche konnte bisher aufgrund der immissionsschutzrechtlichen Situation zum benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb nicht umgesetzt werden. Da es sich aber um einen Lückenschluss einer bestehenden Siedlung handelt, bleibt die Fläche dargestellt.
R7 nordwestlich der Haupt- straße	1,4 ha	Trägt zur Innenentwicklung bei und bleibt Bestandteil der Konzeption.



□ Planungsempfehlungen Portsloge:

Aus der vorangegangenen Betrachtung wurde deutlich, dass Portsloge über eine Vielzahl von Reserveflächen verfügt, diese aber nicht alle mittelfristig ggf. auch nicht langfristig umzusetzen sein werden.

Als mögliche Arrondierung wird ein Lückenschluss nördlich der Landstraße im Bereich Viehdamm gesehen. Die neu dargestellte Fläche orientiert sich dabei an der bereits bestehenden Bebauung und umfasst ca. 1 ha.

Langfristige neue Entwicklungsbereiche konnten für Portsloge nicht identifiziert werden. Ein potenzieller Bereich nordwestlich der Kleinbahn (?-Fläche) ist aufgrund der landwirtschaftlichen Immissionen zweier Betriebe nicht weiter betrachtungsrelevant.

Auch für Portsloge sollten die Flächenoptionen, die sich aus dem Bestand ergeben, untersucht werden. Erste Untersuchungsansätze wurden im Rahmen des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes bereits geleistet (s. Kapitel D.1.5 Ansätze zur Innenverdichtung).

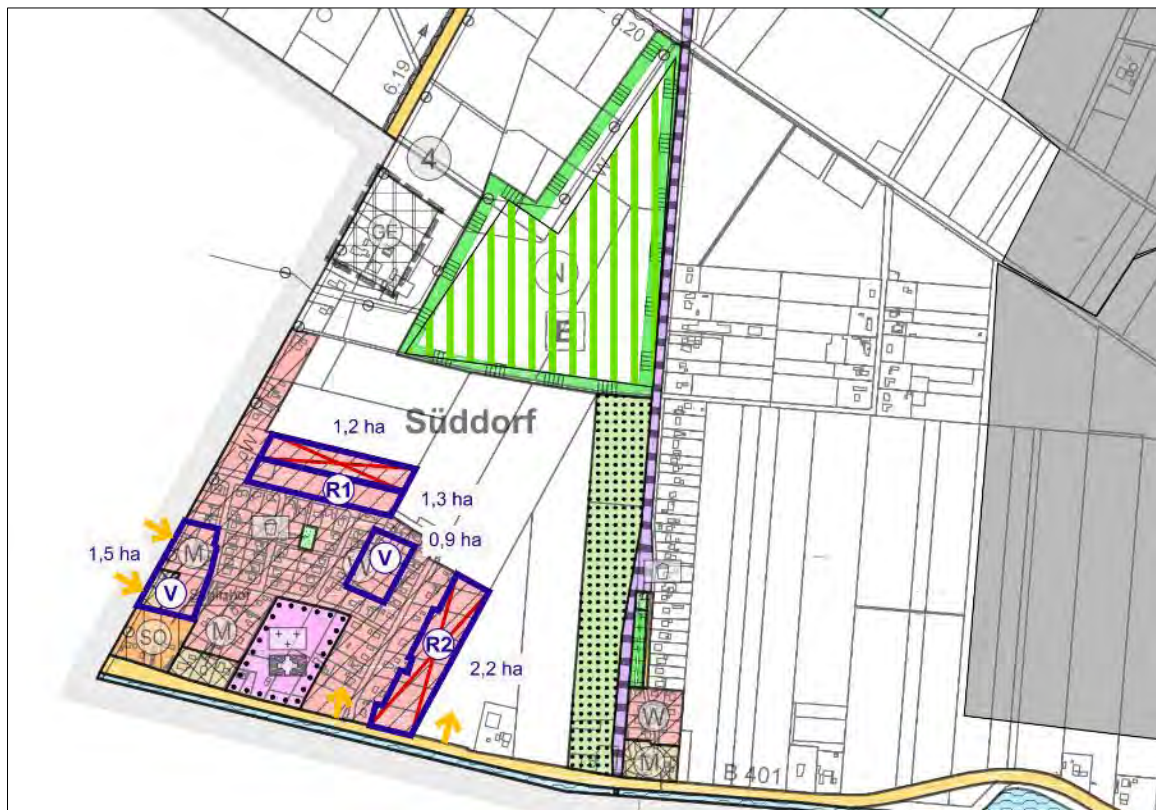
D.1.3.8 Süddorf

□ Rahmenbedingungen/Restriktionen:

Der Ortsteil liegt nördlich der B 401 und östlich der Edammer Straße (L 831). Der Ortsteil ist überwiegend wohngeprägt und weist keine kinderorientierten infrastrukturellen Ausstattungen auf. Für die Siedlungsentwicklung relevant sind Lärmimmissionen der Bundes- und der Landesstraße.

□ Reserveflächen/Potenziale - Bewertung

Nummer / Beschreibung	Größe	Bewertung
R1 Starenweg	1,3 ha - 1,2 ha	Eine Bautiefe entlang des Starenweges kann als bereits erschlossen angesehen werden, auf eine weitere Bautiefe soll aufgrund des nicht gesehenen Bedarfes und noch vorhandener Baupotenziale (Verdichtungsmöglichkeiten) verzichtet werden.
R2 östlich Stettiner Weges	- 2,2 ha	Für diesen Bereich gibt es einen rechtsgültigen Bebauungsplan, der die rückwärtigen Flächen als nicht überbaubar festsetzt. Die Darstellung als Wohnbaufläche sollte entfallen.



❑ Planungsempfehlungen Süddorf:

Neben der noch vorhandenen Reservefläche entlang des Starenweges zeigt sich im Ortsteil eine recht lückige, mindergenutzte Bebauungsstruktur, die Nachverdichtungspotenzial birgt. Hier sind insbesondere die Bereiche am Ährenweg/Kuhlenweg und am Drosselweg zu nennen. Mit der reduzierten Wohnbaufläche am Starenweg und diesen Verdichtungsbereichen ist ein ausreichendes Potenzial für den Ortsteil gegeben, einen Handlungsbedarf für Neudarstellungen gibt es nicht.

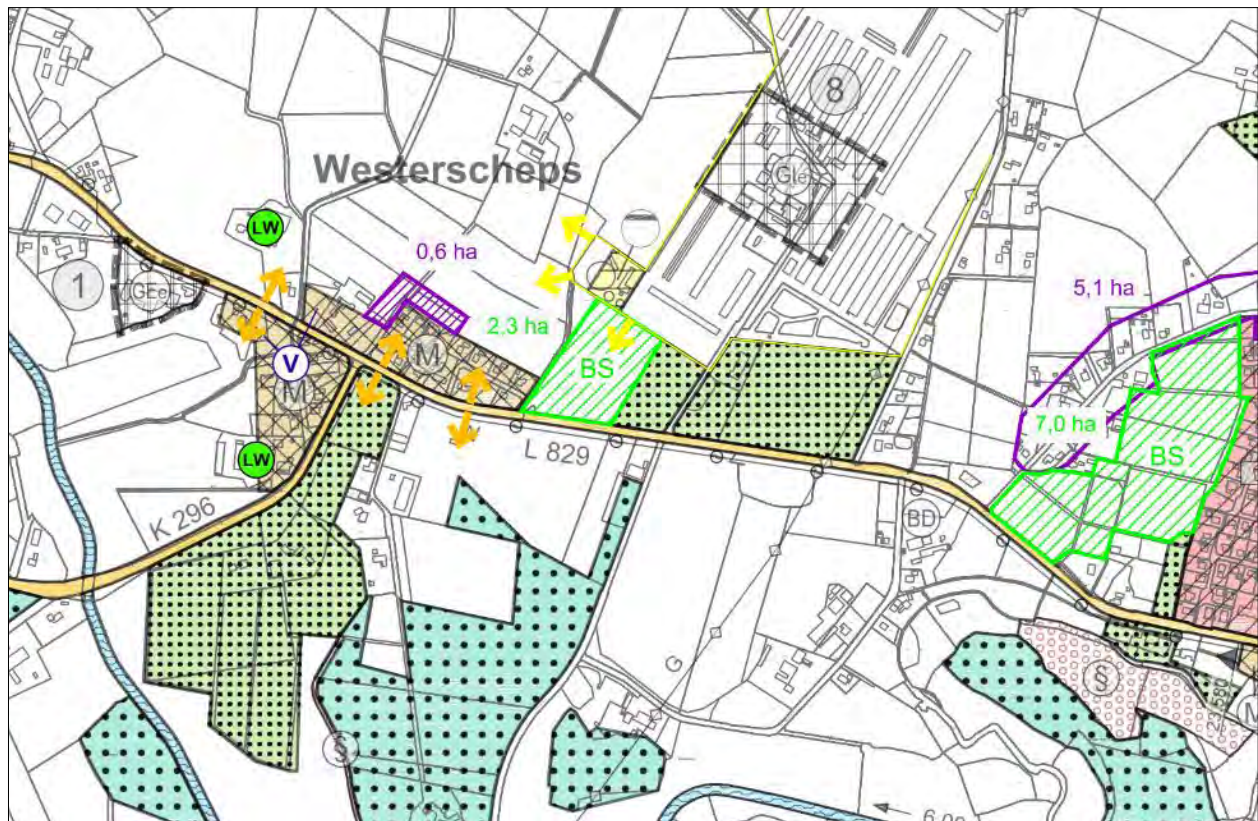
D.1.3.9 Westerscheps

❑ Rahmenbedingungen/Restriktionen:

Der Ortsteil umfasst mehrere Siedlungsteile in Streulage, der Hauptsiedlungsbereich befindet sich um den Kreuzungsbereich der Landesstraße L 829 und der Kreisstraße K 296. Dieser Kernbereich ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Der Anteil der Landwirtschaft und der Gartenbaubetriebe ist recht hoch. Im Nordosten befinden sich zudem eine Kläranlage und ein großflächiger Entenmastbetrieb. Die einzige Wohnsiedlung befindet sich im Bereich Winkelweg/Neuer Weg.

❑ Reserveflächen/Potenziale - Bewertung

Nummer / Beschreibung	Größe	Bewertung
KEINE		



□ Planungsempfehlungen Westerscheps:

Der Siedlungsbestand Westerscheps ist durch keinerlei Bebauungspläne oder Satzungen abgesichert, so dass sich auch keinerlei Baurechte ableiten lassen. Innerhalb des als gemischte Baufläche dargestellten Siedlungsgebietes sind durchaus Grundstücke vorhanden, die sich für eine Nachverdichtung eignen. Es wird empfohlen, in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde für den Kernbereich von Westerscheps einen Satzungsbereich zu definieren und entlang des Winkelweges eine einzeilige Bebauung von 0,6 ha für die Eigenentwicklung zuzulassen.

D.1.3.10 Wildenloh

□ Rahmenbedingungen/Restriktionen:

Der Ortsteil ist eine kompakte Wohnsiedlung an der Grenze zur Stadt Oldenburg. Der Ortsteil hat sich aufgrund der günstigen Lage zum Oberzentrum Anfang der 2000er Jahre mit der Ausweisung neuer Baugebiete dynamisch entwickeln können. Seitdem stagniert die Bevölkerungszahl allerdings. Innerhalb des kompakten Siedlungskörpers sind keine nennenswerten Baupotenziale mehr vorhanden.

□ Reserveflächen/Potenziale - Bewertung

Nummer / Beschreibung	Größe	Bewertung
KEINE		



❑ Planungsempfehlungen Wildenloh:

Die Betrachtung ergab, dass selbst für die Eigenentwicklung des Ortsteiles keine Flächenreserven mehr zu Verfügung stehen. Aufgrund der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten lässt sich für den Ortsteil nur eine Arrondierungsfläche im Nordosten als Entwicklungspotenzial aufzeigen. Die Größe von 5,4 ha überschreitet bei weitem dem Bedarf. Es wird dennoch empfohlen die Fläche als Ganzes als Wohnbaufläche in den Flächennutzungsplan aufzunehmen. Das ermöglicht die Erarbeitung einer städtebaulichen Gesamtkonzeption, die die Belange der Landwirtschaft und der Oberflächenentwässerung einstellt und erlaubt zudem eine bedarfsgerechte, schrittweise Umsetzung in Bebauungspläne.

D.1.3.11 Wittenberge

❑ Rahmenbedingungen/Restriktionen:

Der Ortsteil ist einer der kleinsten in der Gemeinde und besteht aus mehreren Streulagen entlang von Straßenzügen. Im Siedlungsbild dominiert die landwirtschaftliche Nutzung mit typischen Einzellagen bzw. lockeren Gruppierungen von Häusern.

❑ Reserveflächen/Potenziale - Bewertung

Nummer / Beschreibung	Größe	Bewertung
Satzungsbereich an der Wittenrieder Straße	(3,3 ha)	Die Baupotenziale umfassen ca. 9 Bauplätze innerhalb des Gebietes.
Satzungsbereich an der Lohorster Straße	(1,4 ha)	Die Baupotenziale umfassen 2 Bauplätze innerhalb des Gebietes.



☐ **Planungsempfehlungen Wittenberge:**

Die Betrachtung ergab, dass sich für den Ortsteil noch ausreichende Flächenreserven von ca. 11 Bauplätzen ergeben. Aufgrund der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten wird für die Eigenentwicklung des Ortsteiles kein über die Satzungsbereiche hinausgehender Flächenbedarf gesehen.

D.1.3.12 Ortsteile in der Übersicht

Tabelle 4: Übersicht der Planungsempfehlungen in den Ortschaften

Ortsteil	EW-Anteil	Infrastruktur	Funktion innerhalb der Gemeinde	Reserve Potenziale	Herausnahmen	Neu-darstellungen
Husbäke	5,0 %	O	Ortsteil mit Wohnfunktion (Gewerbe/Torfabbau)	(2,1 ha)		0,7 ha Satzung
Jeddeloh I	4,6 %	O	Siedlungskern (Infrastruktur) Wohnen, Gewerbe, Gartenbau	4,9 ha	6,0 ha	
Jeddeloh II	6,2 %	+	Siedlungskern mit Infrastruktur (Wohnen/Gewerbe)	(2,6 ha M)		
Kleefeld	1,5 %	-	Streusiedlung (Landwirtschaft/Torfabbau)	3-4 Bauplätze		
Klein Scharrel	5,1 %	-	Ortsteil mit Wohnfunktion (Anbindung nach Oldenburg)	1,6 ha		
Osterscheps	7,8 %	+	Siedlungskern mit Infrastruktur (Wohnen/Landwirtschaft/Gewerbe)			Ca. 5,3 ha
Portsloge	9 %	O	Ortsteil mit Wohnfunktion (Anbindung/Ergänzung zu Edeweicht)	10,2 ha	8,4 ha	1,0 ha
Süddorf	2,5 %	-	Ortsteil mit Wohnfunktion	1,3 ha	3,5 ha	
Westerscheps	2,5 %	-	Bauernschaft (Landwirtschaft)			0,6 ha Satzung
Wildenloh	3,7 %	-	Ortsteil mit Wohnfunktion (Nähe zu Oldenburg)			5,4 ha
Wittenberge	1,6 %	-	Streusiedlung (Landwirtschaft)	11 Bauplätze		
Gesamt	49,5%			22,7 ha	17,9 ha	13,0 ha

+ = Gute Infrastruktur / Versorgung (Kindergarten, Schule, und/oder Lebensmittel), O = eingeschränkte Infrastruktur /Versorgung (meist nur Kindergarten), - = keine Infrastruktur/Versorgung

D.1.4 Zusammenfassende Bewertung

Tabelle 5: Überblick der potenziellen Wohnbauflächen

Siedlungseinheit	Ermittelter Bedarf bis 2030	Planung (Reserve/Potenziale, Neudarstellungen)	Herausnahmen	Über-/Unterschreitung
Edewecht (Hauptort)	25 – 28 ha	21,4 ha	3,9 ha	- 6,6 ha
Friedrichsfehn	14 – 16 ha	21,4 ha	-	5,4 ha
Übrige Ortsteile	17 – 19 ha	35,7 ha	17,9 ha	16,7 ha
Gesamt	56* – 63 ha	78,5 ha	21,8 ha	15,5 ha

* Der errechnete Bedarf liegt bei 55,2 ha, aufgrund der Aufsplittung und Aufrundung der Ergebnisse ergibt sich ein Wert von 56 ha

In der Zusammenschau wird deutlich, dass die gemeindlichen Wohnbaupotenziale den ermittelten Bedarf bis 2030 auf den ersten Blick deutlich überschreiten. In der Summe ergibt sich ein Überhang von 15,5 ha. Hierbei ist festzustellen, dass für den Hauptort der angenommenen Bedarf (max. 28 ha) nicht gedeckt werden kann (- 6,6 ha) und in der Summe für die kleineren Ortsteile das Potenzial den Bedarf erheblich übersteigt. Für Friedrichsfehn zeigt sich dagegen ein Überhang von 5,4 ha.

Obwohl auf städtebaulich nicht geeignete und langfristig nicht zu realisierende Wohnbauflächen in der Konzeption in den „übrigen“ Ortsteilen verzichtet wird (vorgeschlagene Herausnahmen von fast 18 ha) ist ein Überhang von 16,7 ha feststellbar. Hierbei fallen insbesondere die Neudarstellungen in Osterscheps und Wildenloh (zusammen 10,7 ha) sowie das große Kontingent der Reserveflächen in Portsloge (10,2 ha) ins Gewicht.

Der Umfang der größeren Entwicklungsbereiche in Wildenloh (Arrondierung) und Osterscheps (Verbindungsfunktion) ergibt sich aus städtebaulichen Gründen, ein anderer oder kleinerer Zuschnitt ist aus planerischer Sicht nicht sinnvoll, da die damit verbundenen Funktionen, nämlich eine langfristige Siedlungskonzeption für Wildenloh und ein Zusammenwachsen der Siedlungsteile in Osterscheps nicht erfüllt würden.

Für Portsloge muss relativierend beachtet werden, dass der Ortsteil mit einem Bevölkerungsanteil von 9% der größte der betrachteten Ortsteile ist, und demgemäß ein höheres endogenes Potenzial hinsichtlich der Eigenentwicklung besitzt. Zudem wurde bereits festgestellt, dass der Ortsteil aufgrund der siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen eine Ergänzungsfunktion für den Hauptort Edewecht zukommt. So sind z.B. streng genommen die Reserveflächen Nr. 7 und 8 (2,0 ha) eigentlich dem Hauptort zuzurechnen.

Ein gewisser Überhang ist hinsichtlich der räumlichen Konstellation demnach durchaus zu rechtfertigen.

Zudem muss auch noch einmal in Erinnerung gerufen werden, dass einige Reserveflächen in der Konzeption belassen worden sind, obwohl ihrer Realisierungschancen als gering eingestuft werden müssen, sie aber städtebaulich für die Entwicklung von zentraler Bedeutung sind. Dies betrifft im besonderen Maße auch den Hauptort Edewecht (hier insbesondere den Südteil).

Auch für einige der neu vorgeschlagenen Entwicklungsbereiche in Friedrichsfehn gilt, dass sie hinsichtlich ihrer Umsetzung kritisch zu sehen sind. Es wird zunächst ein Zielabweichungsverfahren (Vorranggebiete für den Torfabbau) durchzuführen sein.

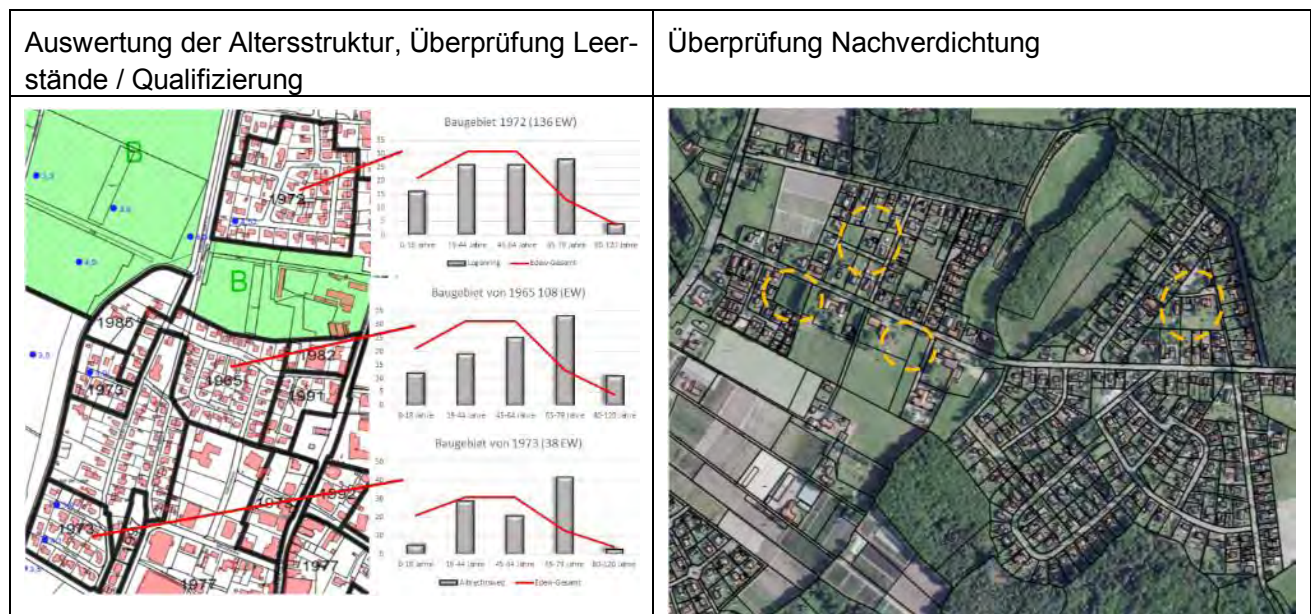
Gerade für die Hauptsiedlungsbereiche wird es zukünftig notwendig sein auch die endogenen Potenziale in den Bestandssituationen im Sinne einer Nachverdichtung zu identifizieren und zu mobilisieren.

D.1.5 Steuerung der Innenverdichtung

Bisher wurden zur Deckung des zukünftigen Wohnbaulandbedarfes die vorhanden größeren Reserveflächen im Flächennutzungsplan, die Potenziale in Satzungen und Bebauungsplänen und mögliche geeignete Neudarstellung ortsteilweise diskutiert. Es ist aber anzunehmen, dass sich innerhalb von bestehenden Wohngebieten in den Hauptsiedlungsbereichen Edewecht und Friedrichsfehn weitere Bau-Potenziale befinden. Diese Potenziale werden insbesondere in den bestehenden Einfamilienhausgebieten aus den 1950er-1970er Jahren vermutet. Im Rahmen des Entwicklungskonzeptes wurde eine erste Untersuchung dieser Bereiche vorgenommen, um abschätzen zu können, inwieweit hier tatsächlich ein weiterer Handlungsbedarf besteht. Die bestehenden Wohngebiete wurden unter den Aspekten einer möglichen:

- Qualifizierung (Leerstand/Anpassung/Modernisierung)
- Nachverdichtung

unter zur Hilfenahme der ALK, aktueller Luftbilder, Übersicht der vorhandenen Bebauungspläne und in Abstimmung mit der Verwaltung identifiziert. Eine Darstellung der untersuchten Bereiche befindet sich im Anhang.



❑ Qualifizierung des Bestandes

Insgesamt wurden 26 ältere Baugebiete untersucht. Innerhalb dieser Gebiete sind fast 790 Personen über 65 Jahre und 160 Personen über 80 Jahre alt. In 11 Gebieten zeigen sich Überalterungstendenzen (= 1/3 der Bewohner sind über 65 Jahre alt). Bei der Vorortüberprüfung konnten Leerstände nur im geringen Umfang festgestellt werden. Bei der Rückmeldung an die Gemeindeverwaltung zeigte sich zudem, dass diese Leerstände bereits bekannt waren und inzwischen verkauft wurden. Bei den meisten der Gebiete zeigte sich auch bereits erkennbar ein Generationswechsel durch umfassende Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden oder Ersatzbauten. Grundsätzlich ist aber festzustellen, dass innerhalb dieser Gebiete ein Sanierungsrückstau herrscht und erforderliche Qualifizierungsmaßnahmen nicht nur die Gebäude selbst sondern ggf. auch die Infrastruktur betrifft.

Tabelle 6: Überblick der untersuchten älteren Baugebiete

Ort	Baugebiet/ Straßenbezeichnung	Entstehungs- jahr	über 65 Jahre	Absolut
Portsloge	Eichengrund/Warmloger W.	1971/1954	34%	41
	Am Walde	1959	21%	18
	Im Walde	1965	35,5%	35
	Tannenstraße	1962	25%	19
	Brannwisch	1976	30%	23
				136
Edewecht	Logenring	1972	32%	52
	Brinkweg	1965	24%	5
	Streekweg	1973	27%	8
	Eichenallee	1965	44%	48
	Albrechtweg/Hasenweg	1973	45%	17
	Hohenacker/Waldesruh	1967/1964	58%	49
	Waldrand/Vor dem Moore	1973/1978	27%	20
	Auf der Loge	§34 BauGB	19%	28
	„Musikerviertel“	1972	28%	179
	Parkstraße	1971	29%	43
	Siedlung Süderesch	1958/62	33%	56
	Am Deyekamp	1966	25,5%	34
	Swakopmund und Erlenweg	1963	36%	37
				576
Friedrichsfehn	Waldblick	1973	33%	40
	Alma-Rogge-Straße	1973	20%	39
	Im Wiesengrunde	1958	9,5%	4
	Im Plaggen/Föhrenkamp	1974	30%	15
	Buchenweg	1958	29%	39
	Am Wildenloh	1964	21%	18
	Hirschweg	1964	43%	49
	Rehweg	1974	41%	32
				236

☐ Nachverdichtung des Bestandes

Insgesamt konnten für den Hauptort Edewecht acht und für Friedrichsfehn sechs Bereiche mit Nachverdichtungspotenzialen identifiziert werden (s. Abbildungen im Anhang). Es wird geschätzt, dass sich in diesen Flächen eine Größenordnung von 85-95 Baugrundstücke durch Teilung abgrenzen lassen. Eine weitere Prüfung der Bebaubarkeit ist aber im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes nicht erfolgt. Es ist aber davon auszugehen, dass nur ein geringer Anteil baurechtlich sofort umsetzbar ist. Die meisten Potenziale müssten zunächst bauleitplanerisch vorbereitet werden.

☐ Würdigung und weiteres Vorgehen

In dieser ersten überschlägigen Untersuchung konnte aufgezeigt werden, dass es in den Hauptsiedlungsbereichen der Gemeinde durchaus Potenziale und somit Handlungsansätze zur zukünftigen Innenverdichtung gibt. Die bisherige Entwicklung ist gekennzeichnet durch wachsende Bevölkerungszahlen und stetiger Wohnraumnachfrage. So konnten überhaupt nur wenige Leerstände identifiziert werden und diese

waren laut Gemeindeverwaltung bereits wieder veräußert. Die Nachfrage auch in den Altbeständen ist demzufolge sehr hoch und wird gegenwärtig noch über den Markt zufriedenstellend reguliert (meist Ersatzbauten).

Die Gemeindeverwaltung selbst hat in letzter Zeit Bauleitpläne auf den Weg gebracht mit der Zielsetzung der Wiedernutzbarmachung/Umnutzung ehemals gewerblich genutzter Bereiche zu Wohnnutzungen in zentralen Lagen:

- B-Plan Nr. 184 (ehemaliges Lidl-Gelände in Süd Edewecht),
- B-Plan Nr. 179 (ehemaliges Kornbrennereigelände in Nord Edewecht),
- B-Plan Nr. 176 (ehemaliger Sportplatz in Wildenloh),
- B-Plan Nr. 169 und Nr. 158 (ehemaliger Sportplatz in Friedrichsfehn),
- B-Plan Nr. 134 (ehemaliges Betriebsgelände der Fa. Erwin von Seggern in Friedrichsfehn),
- B-Plan Nr. 102 (ehemaliges Betriebsgelände der Fa. Heidkämper in Süd Edewecht).

Wesentliche Voraussetzung zur Mobilisierung der endogenen Ressourcen zur Innenverdichtung sind neben der Nachfrage auch insbesondere die Verfügbarkeit der Flächen. Dies gilt im Besonderen für die Nachverdichtungspotenziale, die mehrere Eigentümer aufweisen. Hier ist ein hohes Maß an Kooperations- und Kompromissbereitschaft aller Grundstückseigentümer eine grundsätzliche Voraussetzung. Zur Umsetzung solcher Flächen ist meistens ein langwieriger Abstimmungsprozess notwendig. Von einer kurzfristigen Nutzung solcher Potenziale kann also nicht ausgegangen werden. So konnte für den Bereich „Hinterm Alten Kamp“ in Jeddelloh I erst nach über 20jähriger Laufzeit und entsprechend langwierigen Gesprächen mit den Flächeneigentümern der B-Plan Nr. 52 in Kraft gesetzt werden. Für die Ausweisung einer zweiten Bauzeile östlich der Brüderstraße in Friedrichsfehn bedurfte die Aufstellung des B-Planes Nr. 163 ebenfalls aufgrund nur in langwierigen Verhandlungen zu lösender Probleme eine Verfahrensdauer von über 4 Jahren.

Als Beispiele für Planverfahren, die für private Flächen als Maßnahme der Innenverdichtung eingeleitet wurden, aber letztlich mangels ausreichender Kooperations- und Kompromissbereitschaft der Grundstückseigentümer nicht abgeschlossen werden konnten, können folgende Bauleitplanverfahren genannt werden: B-Plan Nr. 95 für Flächen rückwärtig der Straße Im Wiesengrunde in Friedrichsfehn, B-Plan Nr. 113 für den Bereich rückwärtig Lindenallee/Breeweg in Süd Edewecht, B-Plan Nr. 131 für den Bereich rückwärtig Sandkuhle in Klein Scharrel, B-Plan Nr. 133 für den Bereich rückwärtig Wacholderweg in Wildenloh.

Gegenwärtig wird der Wohnungsmarkt noch durch die Nachfrage geregelt, so dass die Gemeinde keinen aktuellen Regelungsbedarf im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes sieht.

Es besteht zudem politischer Konsens, dass ein Nachverdichtungspotenzial in bestehenden Siedlungslagen punktuell besteht. Es wird aber angenommen, dass der Wohnbaulandbedarf durch das Instrument Nachverdichtung in der Gemeinde Edewecht nur marginal beeinflusst werden kann.

Um zukünftig die gemeindlichen Steuerungsmöglichkeiten zu erhöhen und anlassbezogen auch endogene Potenziale entwickeln zu können und als Bestandteil der gemeindlichen Planung zu verstehen, ist es ratsam diese Ressourcen systematisch zu erfassen. Zur Abschätzung des tatsächlichen Umfangs und der Nutzbarkeit der Potenziale sollte die Gemeinde kurz- bis mittelfristig eine Art „städtebauliches Dichtekonzept“ erarbeiten, um folgende offene Fragen zu klären.

- Wie groß ist das Potenzial in den Beständen?
- Wie lassen sich die Potenziale mobilisieren?
- Sind planungsrechtliche Anpassungen erforderlich?
- Welche Art von Nachfrage wird zukünftig zu erwarten sein (EFH, Single- und Seniorenwohnungen)?
- Welche Bestände eignen sich für bestimmte Nachfragegruppen?
- Sind Infrastrukturmaßnahmen erforderlich?

D.2 Gewerbeentwicklung

In der Bestandsanalyse konnte aufgezeigt werden, dass es in der Gemeinde zwar noch gewerbliche Baupotenziale gibt, es sich dabei aber bei näherer Betrachtung um sehr spezifische Flächenangebote (z.B. Lage am Kanal mit Anbindung an die Binnenschifffahrt) oder betriebliche Erweiterungsflächen handelt. Die Gemeinde selbst hat auf diese Flächenpotenziale keinen Zugriff und sieht demgemäß einen hohen Handlungsbedarf qualitativ hochwertige und flexibel zu nutzende Gewerbeflächen neu darzustellen, um einerseits Neuansiedlungen zu ermöglichen aber auch die Erweiterungsabsichten von ansässigen Betrieben (Standortsicherung und Bestandspflege) entsprechen zu können. Dieses Flächenangebot soll zukünftig durch die Erweiterung des vorhandenen Industrie- und Gewerbegebietes Edewecht sichergestellt werden.

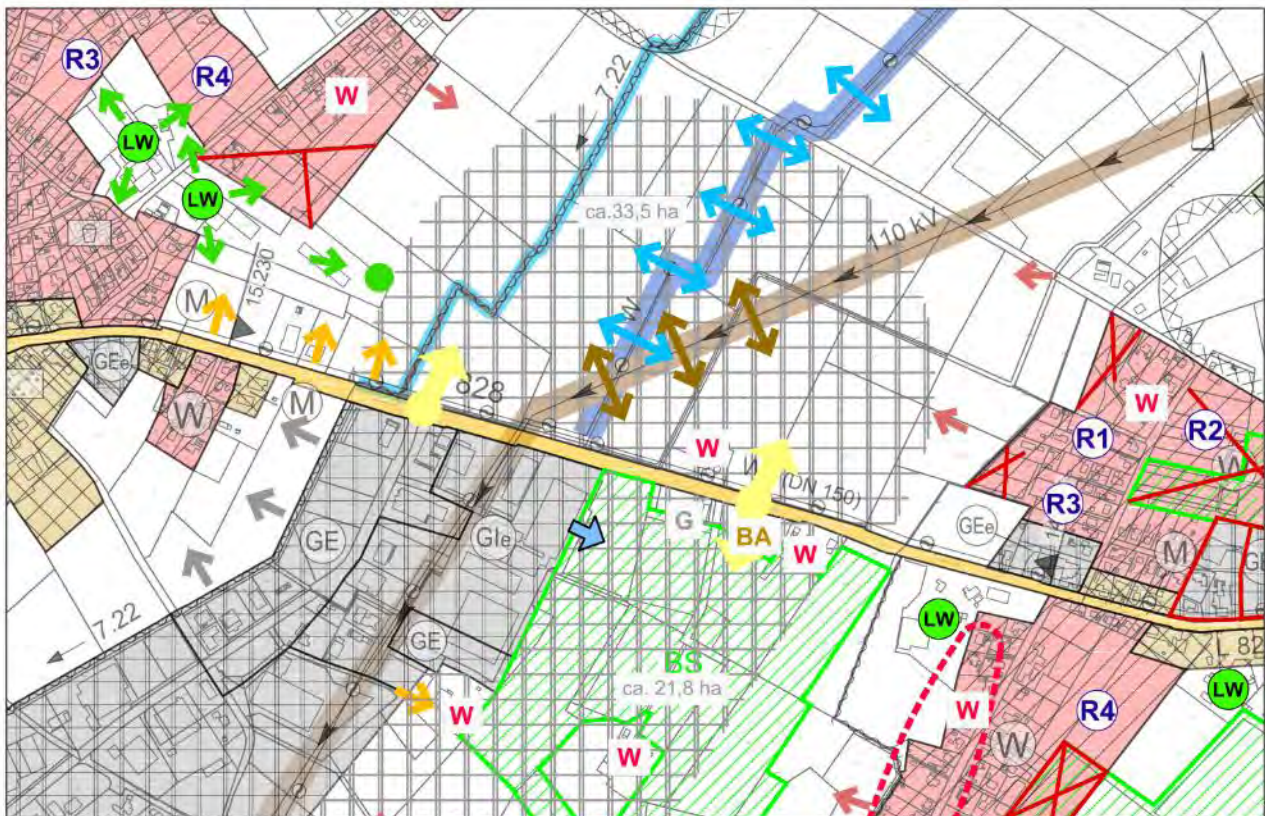
Bei den aufgezeigten Standorten handelt es sich um Suchräume, die zunächst nur einer grundsätzlichen Prüfung unterzogen wurden. Für die Gemeinde bedeuten die Flächen zunächst eine planerische Absichtserklärung, um entgegenstehende Belange auszuschließen.

In den nachfolgenden Planverfahren können Umfang und Zuschnitt auch aufgrund von zu berücksichtigenden Belangen stark von den jetzigen Flächenabgrenzungen abweichen. Hieraus ergibt sich naturgemäß eine flächenmäßige Reduzierung im größeren Umfang zu den zunächst vorgesehenen und hier dargestellten Erweiterungsflächen.

Nachfolgend werden mögliche Erweiterungsflächen hinsichtlich der vorhandenen Rahmenbedingungen und Restriktionen untersucht und Planungsempfehlungen für die weiteren Planschritte formuliert.

Für das Grundzentrum Friedrichsfehn wurde ebenfalls eine Flächenoption geprüft, da es hier bereits gewerbliche Ansätze gibt und es ein langfristiges Ziel der Gemeinde ist, die noch im Ortskern von Friedrichsfehn ansässigen (störenden) Betriebe zu einer Verlagerung zu bewegen.

D.2.1 Nördliche Erweiterungsoption



Kurzcharakteristik:

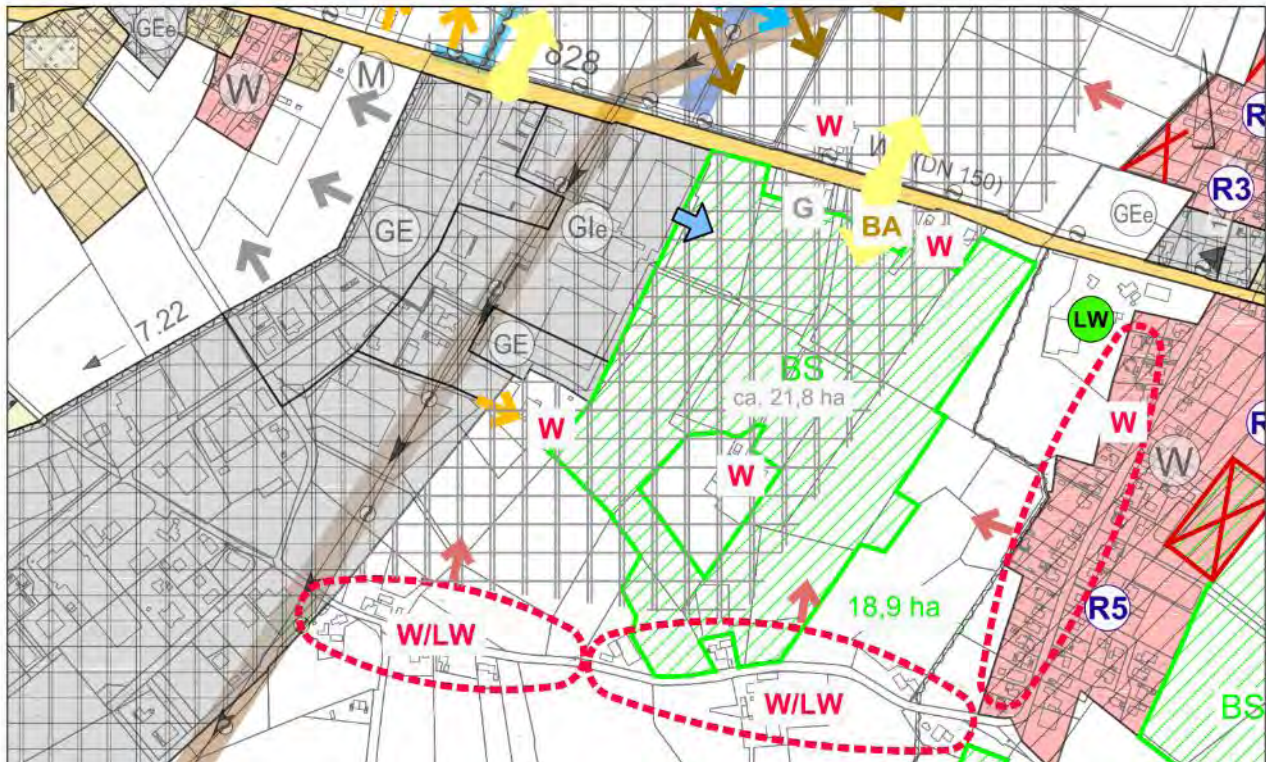
Größe:	Ca. 33,5 ha Optionsfläche
Lage	Die Fläche liegt nördlich der Landesstraße L 828. Im Nordwesten und Osten liegen Wohngebiete. Im Westen befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb.
Nutzung	Die Flächen werden ackerbaulich genutzt. An der Landesstraße innerhalb der Fläche liegt zudem ein wohngenutztes Haus in Einzellage.
Inhalte des FNP	Bisherige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft

Empfehlungen und Hinweise für weitere Planungsschritte:

Erschließung	Zur Anbindung der Fläche sind zwei Erschließungsvarianten vorstellbar: Bildung eines Kreuzungsbereiches mit der Industriestraße oder durch Schaffung eines neuen Kreuzungsbereich/Kreisels in Verbindung mit der angrenzenden südlichen Optionsfläche (s. hierzu Punkt D.2.2).
Immissions-situation	Im Rahmen der weiteren Planungsschritte ist zu beachten: Zur Beurteilung der Vorbelastung und des Schutzanspruches des ansässigen landwirtschaftlichen Betriebes (westlich des Gebietes) sind Geruchs-Immissionsgutachten zu erstellen. Die Verträglichkeit der geplanten Gewerbeflächen mit den angrenzenden Wohnnutzungen wird auf der Ebene der weiteren Planungsschritte im Hinblick auf die Vorbelastungen (Gesamtsituation) zu prüfen und durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen sein.
Baugrund, Oberflächen-entwässerung/ Gewässer	Nutzungseinschränkungen aufgrund der Bodeneigenschaften werden zunächst nicht vermutet. Erforderliche Prüfung, ob das Regenwasser in diesem Bereich versickern kann oder eine gesammelte Regenrückhaltung für die Flächen erforderlich ist. Durch das Gebiet verläuft der Wasserzug 7.22 Edewechter Landriehe, die Bestimmungen des zuständigen Verbandes sind zu berücksichtigen bzw. im weiteren Verfahren mit dem Träger abzuklären.
Sonstige zu beachtende Hinweise	Die potenzielle Baufläche liegt an einer klassifizierten Straße außerhalb der Ortsdurchfahrt. Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu beachten: <ul style="list-style-type: none"> • Anbaufreiheit, Bauverbotszone und die Bauhöhenbeschränkung • Abstimmung der geplanten Anbindungen mit der Straßenbauverwaltung, gegebenenfalls ist eine Verkehrsprognose zu erstellen Die Ausweisung als Industriegebiet (gegebenenfalls auch Teilflächen) prüfen.
Natur und Landschaft	Aufgrund der naturräumlichen Ausstattung (überwiegend ausgeräumte Ackerflächen) ist von keinem erhöhten Planungsaufwand und Kompensationsbedarf auszugehen. Dennoch sollten grundsätzlich folgende Hinweise Berücksichtigung finden: <ul style="list-style-type: none"> • Eingrünung der Fläche in Richtung Nordosten und Nordwesten • Ggf. Durchgrünung des Areals • Anpflanzungen von Bäumen innerhalb der Verkehrsflächen • Einleitung von belastetem Niederschlagswasser in die Kanalisation.
Leitungen	Das Areal wird von einer 110-kV-Leitung gequert und es verläuft eine unterirdische Wasserleitung in Nord-Südrichtung. Im Rahmen der weiteren Planung sind in Absprache mit den Netzbetreibern entsprechende technische Vorkehrungen zu treffen. Das Leitungsnetz müsste zudem entsprechend erweitert werden.
Altlasten	Nicht bekannt
Archä. Denkmalpflege	Nicht bekannt

Wertung / Umsetzung	<p>Hinsichtlich der betrachteten Kriterien ist die Fläche grundsätzlich für eine weitere gewerbliche Entwicklung geeignet. Aufgrund der Tatsache, dass ein komplett neuer Landschaftsraum in Anspruch genommen wird, wird die Fläche als langfristige Entwicklungsoption gewertet.</p> <p>Aufgrund der Größe des Betrachtungsraumes sollte die Bepanung und Erschließung stufenweise und abhängig von einer absehbaren Flächennachfrage erfolgen.</p>
----------------------------	---


D.2.2 Östliche Erweiterungsoption



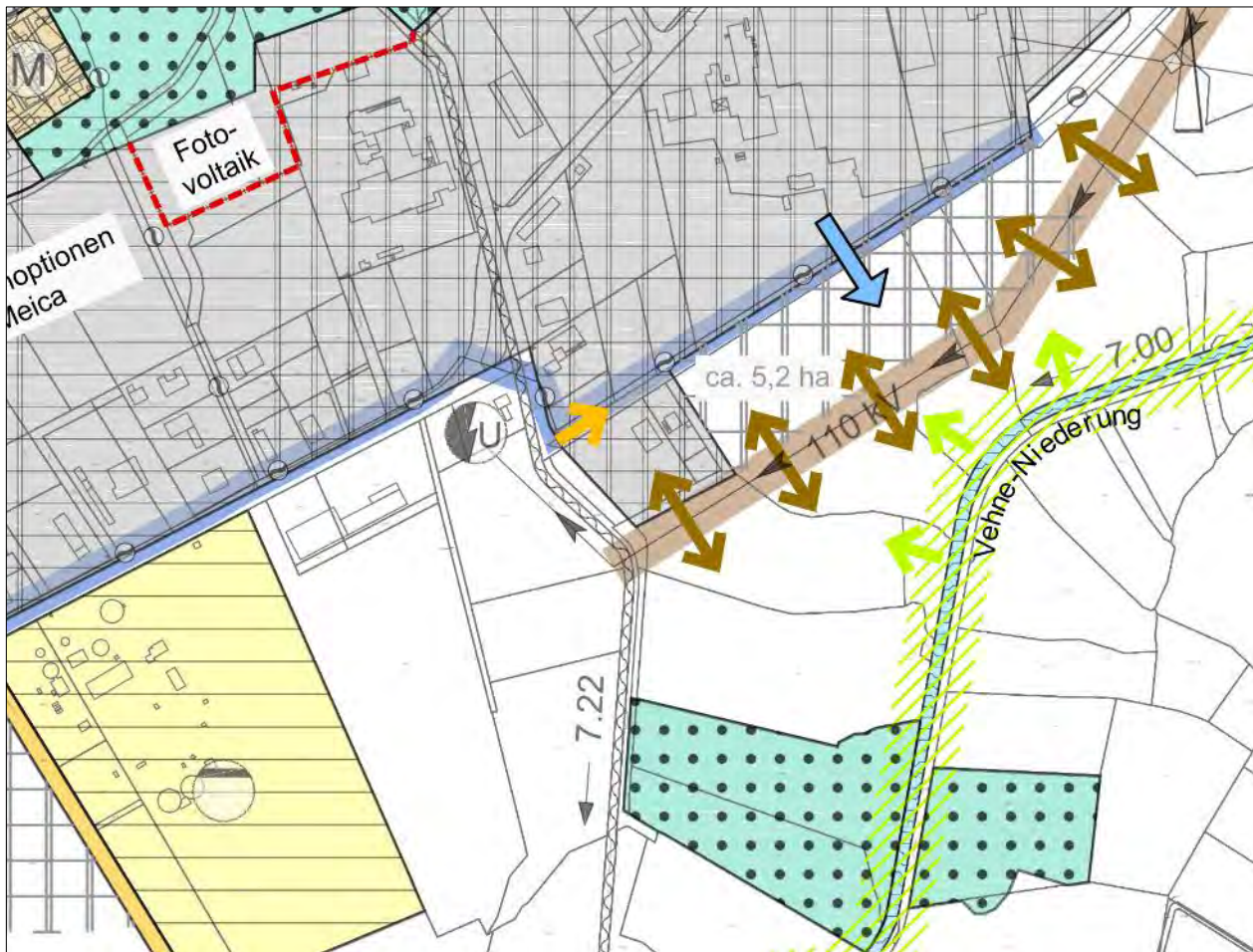
Kurzcharakteristik:

Größe:	Ca. 21,8 ha Optionsfläche (davon bereits in Umsetzung: B-Plan Nr. 186: 7,5 ha)
Lage	Die Fläche liegt südlich der Landesstraße L 828 im östlichen Anschluss an das bestehende Industriegebiet. Im Osten erstreckt sich eine Wohnsiedlungsreihe, die im Nordosten durch einen landwirtschaftlichen Betrieb abgeschlossen wird. Im Süden entlang der Straße Sandberg finden sich in Streulage Wohnhäuser und landwirtschaftliche Hofstellen.
Nutzung	Die Flächen wurden überwiegend gartenbaulich genutzt. Die Nutzung ist inzwischen aufgegeben und die Gemeinde konnte Teile der Flächen erwerben. An der Landesstraße innerhalb der Fläche liegen zudem eine gewerbliche Nutzung, die ehemaligen Gewächshäuser der Baumschule sowie ein Wohnhaus. Im mittleren Abschnitt befinden sich zwei weitere Wohnhäuser in Einzellage.
Inhalte des FNPs	Bisherige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft

Empfehlungen und Hinweise für weitere Planungsschritte:

Erschließung Für einen Teilbereich der Fläche hat die Gemeinde bereits Planverfahren eingeleitet (9. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013, B-Plan Nr. 186 "Industriegebiet südlich der Oldenburger Straße"). Die Erschließungsfrage konnte mit den zuständigen Straßenbaubehörden des Landes und des Landkreises bereits vorabgestimmt werden. Für den neuen Erschließungspunkt wird eine Kreisverkehrslösung erwogen, die auch die Erschließung der nördlichen Optionsflächen gewährleisten würde (vgl.D.2.1).	
Immissions-situation	Im Rahmen der weiteren Planungsschritte ist zu beachten: Zur Beurteilung der Vorbelastung und des Schutzanspruches des ansässigen landwirtschaftlichen Betriebes (östlich des Gebietes) sind ggf. Geruchs-Immissionsgutachten zu erstellen. Die Verträglichkeit der geplanten Gewerbeflächen mit den im Areal liegenden und angrenzenden Wohnnutzungen wird auf der Ebene der weiteren Planungsschritte im Hinblick auf die Vorbelastungen (Gesamtsituation) zu prüfen und durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen sein.
Baugrund, Oberflächen-entwässerung/ Gewässer	Nutzungseinschränkungen aufgrund der Bodeneigenschaften werden zunächst nicht vermutet. Erforderliche Prüfung, ob das Regenwasser in diesem Bereich versickern kann oder eine gesammelte Regenrückhaltung für die Flächen erforderlich ist.
Sonstige zu be-achtende Hin-weise	Die potenzielle Baufläche liegt an einer klassifizierten Straße außerhalb der Ortsdurchfahrt. Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu beachten: <ul style="list-style-type: none"> • Anbaufreiheit, Bauverbotszone und die Bauhöhenbeschränkung • Die Vorabstimmung der geplanten Anbindungen mit der Straßenbauverwaltung, ist bereits erfolgt.
Natur und Landschaft	Aufgrund der naturräumlichen Ausstattung (überwiegend Gartenbauflächen) ist von keinem erhöhten Planungsaufwand und Kompensationsbedarf auszugehen. Dennoch sollten grundsätzlich folgende Hinweise Berücksichtigung finden: <ul style="list-style-type: none"> • Erhalt der vorhandenen Großgehölze • Ggf. Durchgrünung des Areals • Anpflanzungen von Bäumen innerhalb der Verkehrsflächen • Einleitung von belastetem Niederschlagswasser in die Kanalisation. • Abpflanzung der Optionsfläche in südliche und östliche Richtung zur optischen Abschirmung gegenüber den Wohnnutzungen am Sandberg
Leitungen	Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind keine Leitungstrassen bekannt. Das Leitungsnetz muss entsprechend erweitert werden.
Altlasten	Nicht bekannt
Archä. Denk-malpflege	Nicht bekannt
Wertung / Umsetzung	Hinsichtlich der betrachteten Kriterien ist die Fläche grundsätzlich für eine weitere gewerbliche Entwicklung geeignet, zumal eine Flächenverfügbarkeit in weiten Teilen besteht und mit einer Teilumsetzung bereits begonnen wird = kurz- bis mittelfristige Entwicklungsoption. Aufgrund der Größe des Betrachtungsraumes sollte die Bepanung und Erschließung stufenweise und abhängig von einer absehbaren Flächennachfrage erfolgen.

D.2.3 Betriebliche Erweiterungsoption



Kurzcharakteristik:

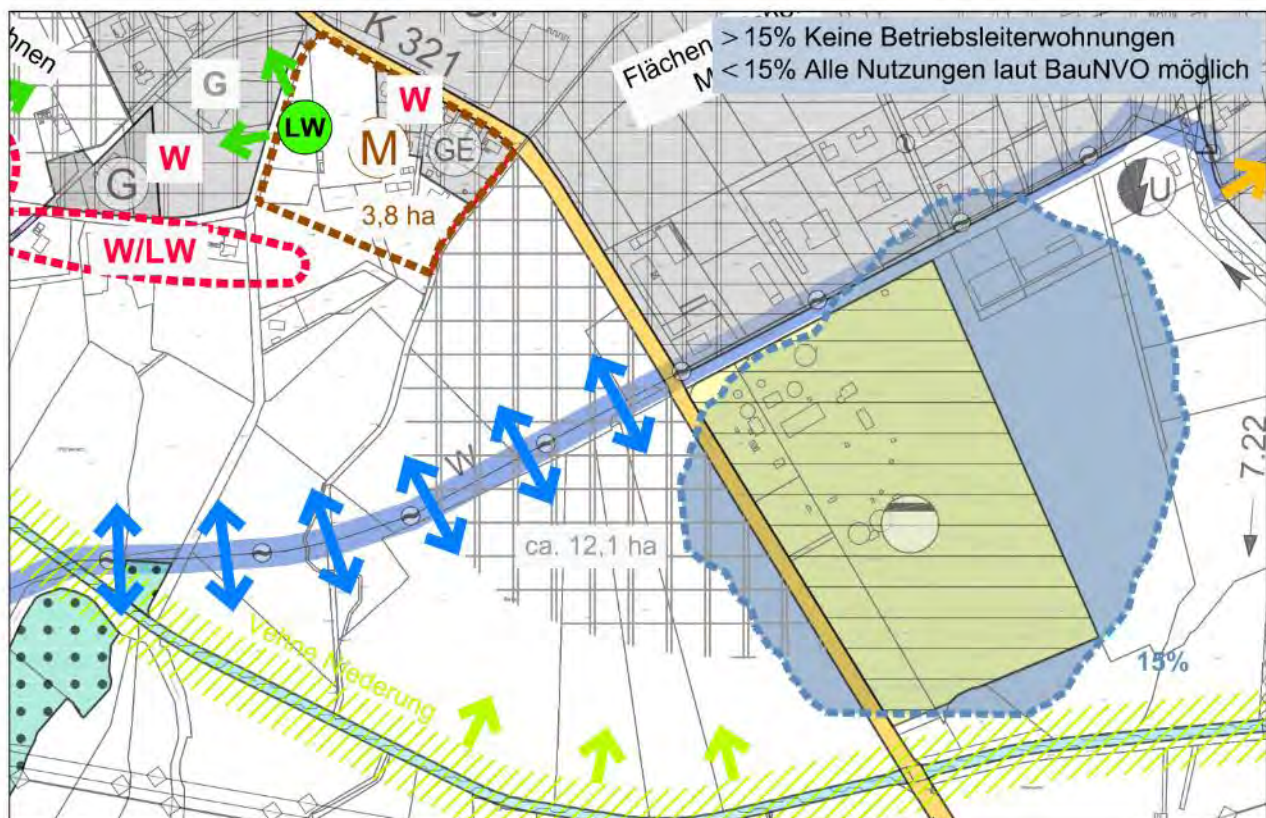
Größe:	Ca. 5,2 ha Optionsfläche
Lage	Die Fläche liegt südöstlich des Betriebes mit Erweiterungsabsichten. Westlich grenzt bereits eine gewerbliche Nutzung an.
Nutzung	Die Flächen werden ackerbaulich genutzt. Entlang der jetzigen Abgrenzung des Gewerbegebietes verläuft ein Fuß- und Radweg.
Inhalte des FNP	Bisherige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft

Empfehlungen und Hinweise für weitere Planungsschritte:

Erschließung	Die Anbindung der Fläche erfolgt über den vorhandenen Betrieb und ist innerbetrieblich zu lösen.
Immissions-situation	Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Belange einzustellen.
Baugrund, Oberflächen-entwässerung/ Gewässer	Nutzungseinschränkungen aufgrund der Bodeneigenschaften werden zunächst nicht vermutet. Erforderliche Prüfung, ob das Regenwasser in diesem Bereich versickern kann oder eine gesammelte Regenrückhaltung für die Flächen erforderlich ist.
Sonstige zu be-achtende Hin-weise	Die vorhandene Fuß- und Radverbindung ist nach Inanspruchnahme der Fläche wie-der herzustellen.

Natur und Landschaft	Aufgrund der naturräumlichen Ausstattung (Ackerflächen) ist von keinem erhöhten Planungsaufwand und Kompensationsbedarf auszugehen. Dennoch sollten grundsätzlich folgende Hinweise Berücksichtigung finden: <ul style="list-style-type: none"> • Eingrünung der Fläche in Richtung Süden • Einleitung von belastetem Niederschlagswasser in die Kanalisation • Ausreichender Abstand zur Vehne-Niederung, Prüfung möglicher Auswirkungen.
Leitungen	Das Areal wird im Norden von einer unterirdischen Wasserleitung und im Süden von einer 110-kV-Leitung begrenzt. Im Rahmen der weiteren Planung sind in Absprache mit den Netzbetreibern entsprechende technische Vorkehrungen zu treffen. Das Leitungsnetz müsste zudem entsprechend erweitert werden.
Altlasten	Nicht bekannt
Archä. Denkmalpflege	Nicht bekannt
Wertung / Umsetzung	Hinsichtlich der betrachteten Kriterien ist die Fläche grundsätzlich für die betriebliche Erweiterung geeignet, wenn die oben genannten Hinweise Beachtung finden.

D.2.4 Südliche Erweiterungsoption



Kurzcharakteristik:

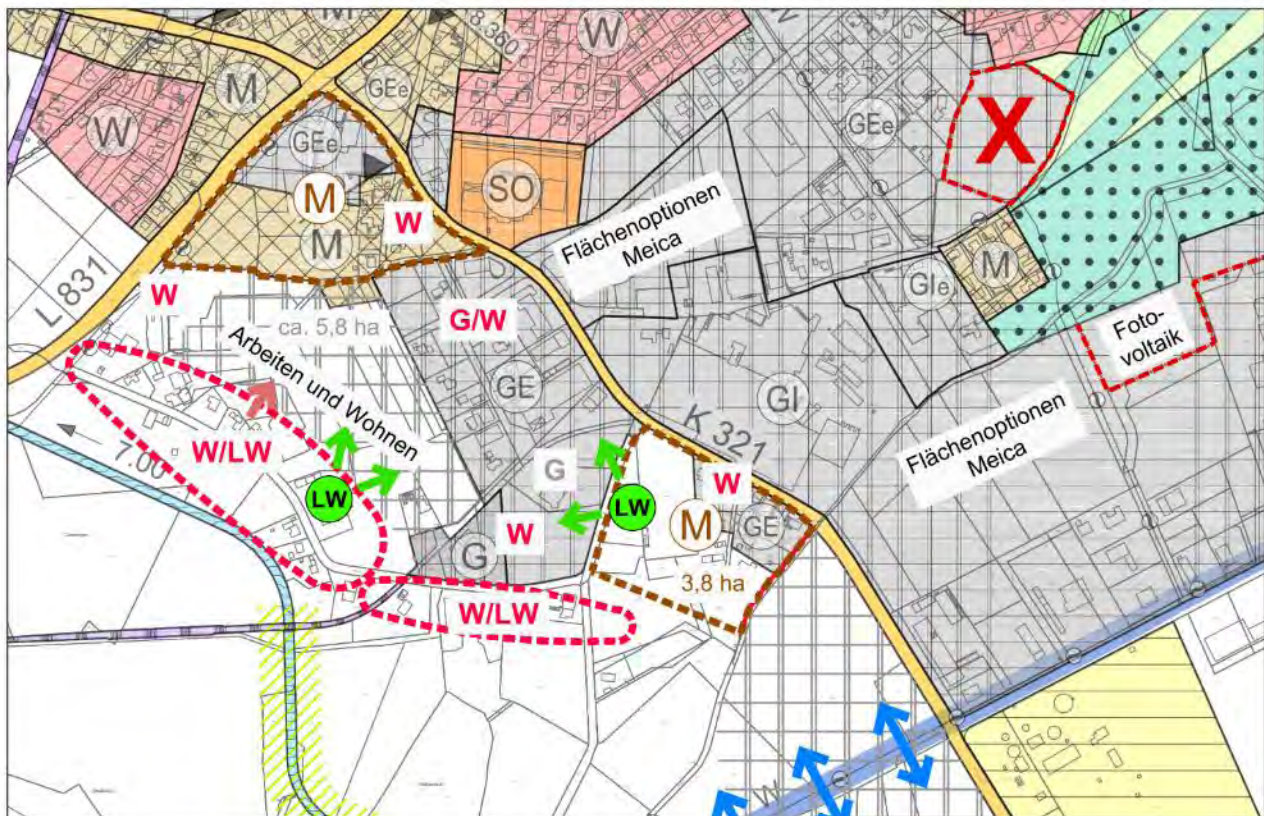
Größe:	Ca. 12,1 ha Optionsfläche
Lage	Die Fläche liegt südwestlich der K 321 (Bachmannsweg). Nordöstlich befindet sich die Kläranlage, im Nordwesten schließt das Gewerbe/Industriegebiet an. Westlich ist ebenfalls eine gewerbliche Baufläche ausgewiesen, real überwiegen aber die Wohnnutzungen in diesem Bereich.

Nutzung	Die Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Die nördliche Abgrenzung wird durch einen Graben markiert.
Inhalte des FNPs	Bisherige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft

Empfehlungen und Hinweise für weitere Planungsschritte:

Erschließung	Die Anbindung der Fläche kann über den Bachmannsweg erfolgen.
Immissions-situation	Im Rahmen der weiteren Planungsschritte ist zu beachten: Für die nördlich liegende Kläranlage existiert ein Geruchsgutachten (TÜV-Nord). Zur Beurteilung der Vorbelastung wurden die Ergebnisse des Gutachtens auf den oben liegenden Planausschnitt übertragen. Demnach wird die Optionsfläche nur randlich von Gerüchen beeinträchtigt und zwar nur insoweit als dass keine Betriebsleiterwohnungen zulässig sind. Die Verträglichkeit der geplanten Gewerbeflächen mit den nördlich angrenzenden Wohnnutzungen wird auf der Ebene der weiteren Planungsschritte im Hinblick auf die Vorbelastungen (Gesamtsituation) zu prüfen und durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen sein.
Baugrund, Oberflächen-entwässerung/ Gewässer	Nutzungseinschränkungen aufgrund der Bodeneigenschaften werden zunächst nicht vermutet. Erforderliche Prüfung, ob das Regenwasser in diesem Bereich versickern kann oder eine gesammelte Regenrückhaltung für die Flächen erforderlich ist. Das Gebiet wird im Norden durch einen Graben (Wasserzug 7.22.04) begrenzt, die Bestimmungen des zuständigen Verbandes sind zu berücksichtigen bzw. im weiteren Verfahren mit dem Träger abzuklären.
Sonstige zu be-achtende Hin-weise	Die potenzielle Baufläche liegt an einer klassifizierten Straße außerhalb der Ortsdurchfahrt. Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu beachten: <ul style="list-style-type: none"> • Anbaufreiheit, Bauverbotszone und die Bauhöhenbeschränkung • Vorabstimmung der geplanten Anbindungen mit der Straßenbauverwaltung Die Ausweisung als Industriegebiet (gegebenenfalls auch Teilflächen) prüfen.
Natur und Landschaft	Aufgrund der naturräumlichen Ausstattung (überwiegend ausgeräumte Ackerflächen) ist von keinem erhöhten Planungsaufwand und Kompensationsbedarf auszugehen. Dennoch sollten grundsätzlich folgende Hinweise Berücksichtigung finden: <ul style="list-style-type: none"> • Eingrünung der Fläche in Richtung Nordwesten und Süden • Ggf. Durchgrünung des Areals • Anpflanzungen von Bäumen innerhalb der Verkehrsflächen • Einleitung von belastetem Niederschlagswasser in die Kanalisation. • Ausreichender Abstand zur Vehnenniederung
Leitungen	Es verläuft eine unterirdische Wasserleitung in Nord-Südrichtung durch das Gebiet. Im Rahmen der weiteren Planung sind in Absprache mit dem Netzbetreiber entsprechende technische Vorkehrungen zu treffen. Das Leitungsnetz müsste zudem entsprechend erweitert werden.
Altlasten	Nicht bekannt
Archä. Denk-malpflege	Nicht bekannt
Wertung / Umsetzung	Hinsichtlich der betrachteten Kriterien ist die Fläche grundsätzlich für eine weitere gewerbliche mittel- bis langfristige Entwicklung geeignet. Aufgrund der Größe des Betrachtungsraumes sollte die Beplanung und Erschließung stufenweise und abhängig von einer absehbaren Flächennachfrage erfolgen.

D.2.5 Südwestliche Erweiterungsoption: Wohnen und Arbeiten



Kurzcharakteristik:

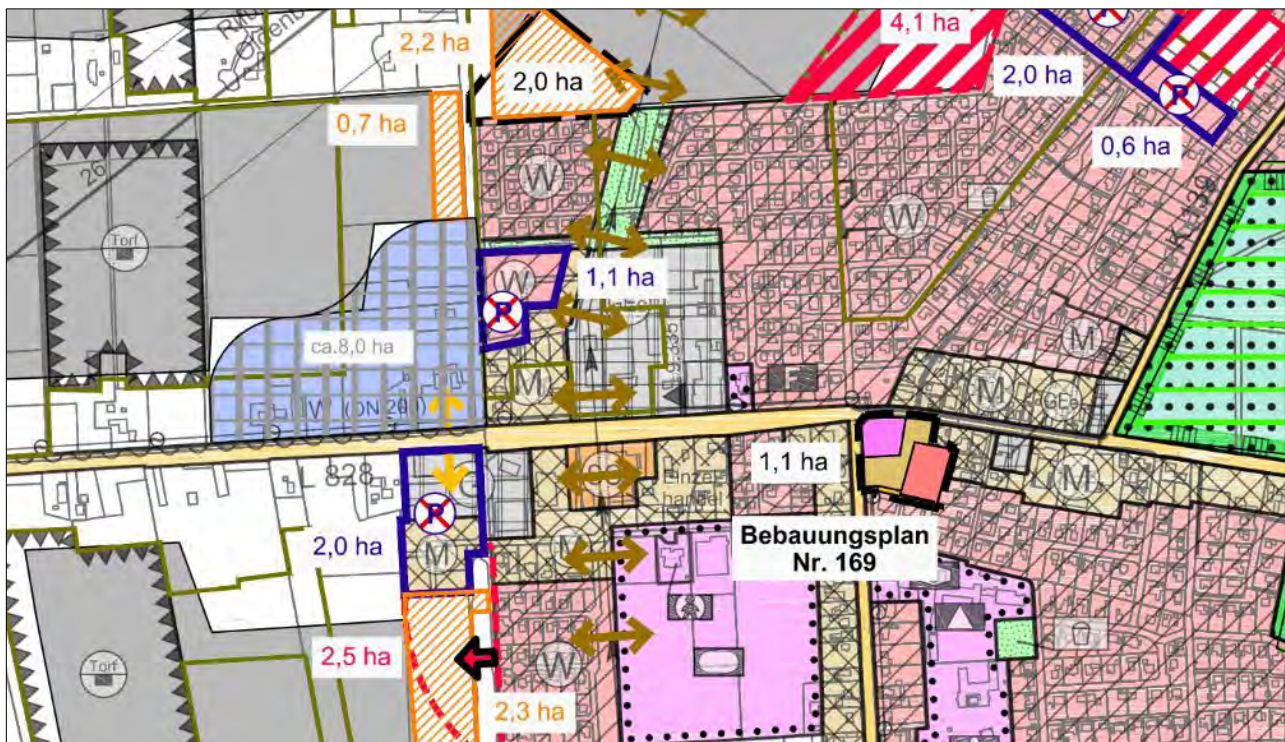
Größe:	Ca. 5,8 ha Optionsfläche
Lage	Die Fläche liegt südwestlich des Gewerbegebietes Am Kronenkamp und nördlich des Kampweges.
Nutzung	Die Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.
Inhalte des FNP	Bisherige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft

Empfehlungen und Hinweise für weitere Planungsschritte:

Konzeption	Im Gegensatz zu den übrigen Erweiterungsoptionen (GE/GI) wird aufgrund der Nachbarschaft und der Kleinflächigkeit des Gebietes eine besondere Ausrichtung vorgeschlagen: „Arbeiten und Wohnen“. In dem Gebiet sollte ähnlich wie bereits im Gewerbegebiet Am Kronenkamp betriebsbezogenes Wohnen erlaubt sein. Es sollte hier das strategische Ziel „Arbeiten und Wohnen unter einem Dach“ planungsrechtlich verankert werden.
Erschließung	Die Anbindung der Fläche kann über den bereits vorhandenen Erschließungsstich von der Straße Am Kronenkamp erfolgen.
Immissions-situation	Im Rahmen der weiteren Planungsschritte ist zu beachten: Die Verträglichkeit der geplanten Gewerbeflächen mit den angrenzenden Wohnnutzungen sollte aufgrund der strategischen Ausrichtung des Plangebietes (z.B. Festsetzung als GEE oder MI) herstellbar sein.

Baugrund, Oberflächen-entwässerung/ Gewässer	Nutzungseinschränkungen aufgrund der Bodeneigenschaften werden zunächst nicht vermutet. Erforderliche Prüfung, ob das Regenwasser in diesem Bereich versickern kann oder eine gesammelte Regenrückhaltung für die Flächen erforderlich ist.
Sonstige zu beachtende Hinweise	Prüfung mit welchen Festsetzungsmöglichkeiten die Zielsetzung des Gebietes am besten erreicht werden kann.
Natur und Landschaft	Aufgrund der naturräumlichen Ausstattung (überwiegend Ackerflächen) ist von keinem erhöhten Planungsaufwand und Kompensationsbedarf auszugehen. Dennoch sollten grundsätzlich folgende Hinweise Berücksichtigung finden: <ul style="list-style-type: none"> • Eingrünung der Fläche in Richtung Süden • Ggf. Durchgrünung des Areals • Anpflanzungen von Bäumen innerhalb der Verkehrsflächen • Einleitung von belastetem Niederschlagswasser in die Kanalisation.
Leitungen	Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind keine Leitungstrassen bekannt. Das Leitungsnetz müsste zudem entsprechend erweitert werden.
Altlasten	Nicht bekannt
Archä. Denkmalpflege	Nicht bekannt
Wertung / Umsetzung	Hinsichtlich der betrachteten Kriterien ist die Fläche grundsätzlich für eine weitere spezifische gewerbliche Entwicklung geeignet. Insgesamt ist der Bereich südlich des Bachmannsweges zwischen Hauptstraße und Industriestraße städtebaulich neu zu beordnen. Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung für die potenzielle Gewerbefläche sollten die angrenzenden Nutzungen in eine Gesamtkonzeption miteinbezogen werden.

D.2.6 Friedrichsfehn



Kurzcharakteristik:

Größe:	Ca. 8,0 ha Optionsfläche
Lage	Die Fläche liegt nordwestlich des Kreisels am westlichen Ortsteingang. Im Osten grenzt der Fuhrkenscher Grenzweg an das Gebiet an.
Nutzung	Der überwiegende Teil der Flächen wird landwirtschaftlich genutzt. Es finden sich auch Gehölzbestände. Innerhalb des Gebietes liegen Wohnhäuser in Einzellagen und ein in Friedrichsfehn ansässiges Fuhrunternehmen hat hier einen zweiten Standort.
Inhalte des FNP	Bisherige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft

Empfehlungen und Hinweise für weitere Planungsschritte:

Konzeption	Mit dieser Optionsfläche können sowohl Erweiterungsmöglichkeiten für den bereits dort ansässigen Fuhrbetrieb als auch Flächen für aussiedlungswillige Betriebe und Kleingewerbe vorgehalten werden.
Erschließung	Die Anbindung der Fläche kann über den Fuhrkenscher Grenzweg erfolgen.
Immissions-situation	Im Rahmen der weiteren Planungsschritte ist zu beachten: Die Verträglichkeit der geplanten Gewerbeflächen mit den im Areal liegenden und angrenzenden Wohnnutzungen wird auf der Ebene der weiteren Planungsschritte im Hinblick auf die Vorbelastungen (Gesamtsituation) zu prüfen und durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen sein.
Baugrund, Oberflächen-entwässerung/ Gewässer	Nutzungseinschränkungen aufgrund der Bodeneigenschaften müssten geprüft werden, da nördlich angrenzend Torfflächen aufzufinden sind.
Sonstige zu beachtende Hinweise	Nördlich grenzen Vorrangflächen für den Torfabbau an.
Natur und Landschaft	Aufgrund der naturräumlichen Ausstattung ist von einem höheren Planungsaufwand und Kompensationsbedarf auszugehen. Es sollten zudem grundsätzlich folgende Hinweise Berücksichtigung finden: <ul style="list-style-type: none"> • Eingrünung der Fläche zur freien Landschaft • Ggf. Durchgrünung des Areals, Erhaltung von Gehölzbeständen • Anpflanzungen von Bäumen innerhalb der Verkehrsflächen • Einleitung von belastetem Niederschlagswasser in die Kanalisation.
Leitungen	Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind keine Leitungstrassen bekannt. Das Leitungsnetz müsste zudem entsprechend erweitert werden.
Altlasten	Nicht bekannt
Archä. Denkmalpflege	Nicht bekannt
Wertung / Umsetzung	Hinsichtlich der betrachteten Kriterien ist die Fläche grundsätzlich für eine gewerbliche Entwicklung in Friedrichsfehn geeignet.

D.2.7 Zusammenfassende Betrachtung

Standort / Flächenbezeichnung	Einschätzung	Größe
Edewecht		
Nördlich der Oldenburger Straße	Langfristige Entwicklungsoption	33,5 ha
Südlich der Oldenburger Straße	Kurz- bis mittelfristige Entwicklungsoption	21,8 ha*
Betriebliche Erweiterung	Kurzfristige Entwicklungsoption	5,2 ha
Südliche Erweiterung	Mittel- bis langfristige Entwicklungsoption	12,2 ha
„Arbeiten und Wohnen“	Mittelfristige Entwicklungsoption	5,8 ha
Gesamt		78,4 ha
Friedrichsfehn		
Nordwestliche Entwicklung	Mittelfristige Entwicklungsoption	8,0 ha

* Davon 7,5 ha bereits in der Umsetzung (B-Plan Nr. 186)

Im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes sollten die Möglichkeiten der Erweiterung des vorhandenen gewerblich-industriellen Schwerpunktes in Edewecht überprüft werden. Die Gemeinde möchte den Fokus der gewerblichen Entwicklung auf diesen zentralen Standort lenken. Bereits in der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass die überregional bekannten Betriebe ein wichtiger Grund für die bisherige positive Entwicklung dieses Standortes auch abseits der Autobahn ist. Diese Standortvorteile sollen mit einer konzentrierten Flächenvorhaltung weiter ausgebaut werden.

Grundsätzlich hat sich bei der Betrachtung gezeigt, dass sich hinsichtlich der untersuchten Kriterien mehrere großflächige Erweiterungsoptionen für den vorhandenen Standort abbilden lassen. Nach erster Einschätzung sind die untersuchten Flächenoptionen geeignet, den unterschiedlichsten Ansprüchen und Qualitäten zu genügen. Es lassen sich nach erster Abschätzung je nach Erschließungskonzeption sowohl Industriegebiete, Gewerbegebiete als auch Flächen für Dienstleister oder Handwerker aus diesem Gewerbeflächenpool bilden.

Die Gemeinde ist sich bewusst, dass der hier untersuchte Rahmen den mittel- bis langfristigen Bedarf (max. 30 ha erschlossene Gewerbefläche) bei weitem übersteigt. Ziel im städtebaulichen Konzept ist es, bereits die planerischen Absichtserklärungen zu dokumentieren, um zukünftig im Bedarfsfall konkret Flächenausweisungen planerisch umsetzen zu können. Darüber hinaus stellt das städtebauliche Entwicklungskonzept ein abgestimmtes informelles Planwerk dar, welches geeignet ist, die dokumentierten Optionsflächen von anderen den gewerblichen Planungen ggf. entgegenstehenden Nutzungen freizuhalten (vgl. § 1 [6], Nr. 11 BauGB).

E. SCHLUSSBETRACHTUNG

Im Rahmen des Entwicklungskonzeptes wurden die Entwicklungspotenziale in der Gemeinde Edewecht sowohl für die zukünftige Wohnbauentwicklung als auch für die gewerbliche Entwicklung untersucht und bewertet. Als Ergebnis liegt ein gesamtgemeindliches Flächenkonzept vor, dass der Gemeinde erlaubt anlassbezogen und bedarfsgerecht städtebaulich geeignete Baugebiete zu entwickeln. Soweit im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes möglich, konnten auch bereits mögliche Restriktionen aufgezeigt und Empfehlungen für die weiteren Planungsschritte beschrieben werden.

Durch die interfraktionelle Zusammensetzung der Lenkungsgruppe wurde bereits bei der Erarbeitung des Konzeptes ein Ergebnis erzielt, das auf einer breiten kommunalpolitischen Zustimmung basiert. Dies gilt sowohl für die Flächenauswahl als auch für die Leitzieformulierungen zur zukünftigen Siedlungsentwicklung der Gesamtgemeinde.

Bei der Erarbeitung haben sich weitere Handlungsfelder herauskristallisiert, die hinsichtlich einer nachhaltigen Gemeindeentwicklung zukünftig weiter beleuchtet werden sollten:

- Zur Steigerung der Wohnumfeldqualität und des Freizeitwertes würde ein Freiraumkonzept beitragen. Dadurch könnten nicht nur Freiräume langfristig gesichert und vernetzt, sondern auch qualitativ neu gestaltet und umstrukturiert werden. Zukünftige Siedlungsgrenzen könnten auch aus Sicht von Natur und Landschaft klarer formuliert werden.
- Genaue Beobachtung des Wohnungsmarktes und systematische Erfassung der endogenen Potenziale in der Gemeinde durch geeignete Instrumentarien, um auch hier langfristig auf Basis einer gesicherten Datenlage handlungsfähig zu sein.
- Bei der Forcierung der Innenverdichtung werden zwangsläufig auch Bereiche überplant, die einen ortbildprägenden Charakter aufweisen. Für diese sensiblen Bereiche sollte zur Wahrung des Ortsbildes gestalterische Festsetzungen in den Bebauungsplänen getroffen werden.

In zeitlichen Abständen sollten die Leitziele und die Handlungsempfehlungen überprüft und gegebenenfalls den aktuellen Entwicklungen angepasst werden. Die Überprüfung der Zielsetzungen und der empfohlenen Vorgehensweise ist nicht zuletzt auch aus Gründen der Unwägbarkeiten hinsichtlich der Vorausschätzung der Bevölkerungsentwicklung und der daraus resultierender Bedarfe notwendig.

ANHANG

Kernaussagen aus dem Landes-Raumordnungsprogramm von 2008

Allgemeine Grundsätze zur räumlichen Struktur des Landes

Bei allen Planungen und Maßnahmen sollen folgende Grundsätze beachtet werden:

- Die Auswirkungen des demografischen Wandels (Bevölkerungsstruktur und Bevölkerungsverteilung) sind zu berücksichtigen.
- Die Raumansprüche sind bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich zu befriedigen.
- Dabei sollen:
 - die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert und die Umweltbedingungen verbessert werden,
 - belastende Auswirkungen auf die Lebensbedingungen von Menschen, Tieren und Pflanzen vermieden und vermindert sowie die Folgen für das Klima berücksichtigt werden.

Entwicklung der Zentralen Orte

- Die Funktionen der Ober-, Mittel- und Grundzentren sind zur Erhaltung einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur zu sichern und zu entwickeln.
- Art und Umfang der zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote sind an der Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung und der Wirtschaft im Verflechtungsbereich auszurichten. In Grundzentren sind die zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen täglichen Grundbedarf zu sichern und zu entwickeln.

Entwicklung der Versorgungsstrukturen

- Alle Gemeinden sollen für ihre Bevölkerung ein zeitgemäßes Angebot an Versorgungseinrichtungen des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bei angemessener Erreichbarkeit sichern.
- Die Angebote sollen unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen von jungen Familien und der Mobilität der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen sowie der sich abzeichnenden Veränderung in der Bevölkerungsentwicklung, der Alters- und Haushaltsstruktur bedarfsgerecht gesichert und entwickelt werden. Sie sollen auch im Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung einander zweckmäßig zugeordnet und den spezifischen Mobilitäts- und Sicherheitsbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen.

Entwicklung der technischen Infrastruktur

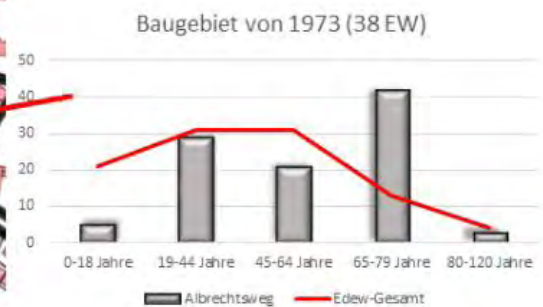
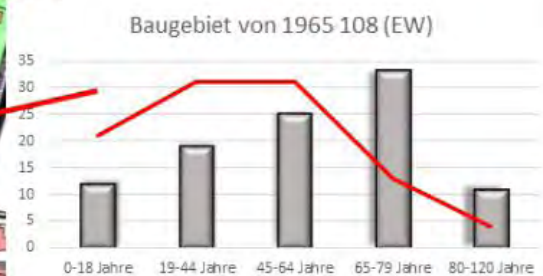
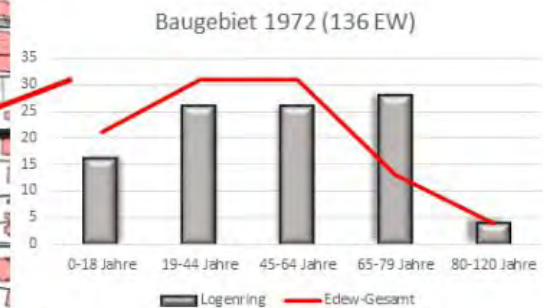
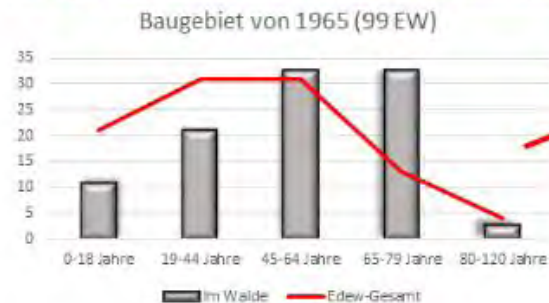
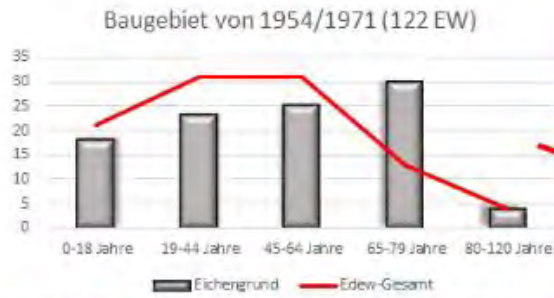
- Die funktions- und leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur ist zu erhalten, bedarfsgerecht auszubauen und zu optimieren.
- Der Schienenverkehr soll sowohl für den Personen- als auch für den Güterverkehr verbessert und so entwickelt werden, dass er größere Anteile an Verkehrsaufkommen als bisher übernehmen kann.
- Die Anbindung des Hafens Emden an den Ost-West-Verkehr ist langfristig über eine Verbindungskurve zwischen den Bahnstrecken Norddeich-Rheine und Leer-Oldenburg zu verbessern.

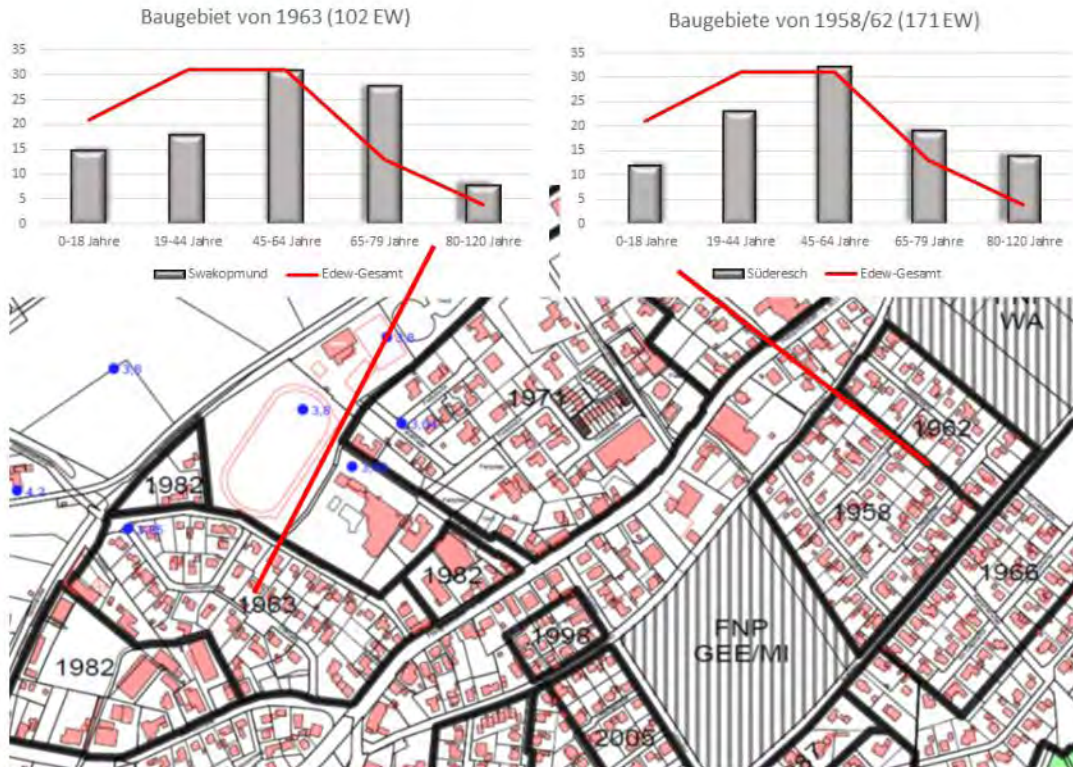
Entwicklung der Siedlungsstruktur

- In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Ort- und Landschaftsbild prägende Strukturen sowie siedlungsnah Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.
- Es sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit Versorgungseinrichtungen für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; die Siedlungsstrukturen sollen in das ÖPNV-Netz eingebunden werden.

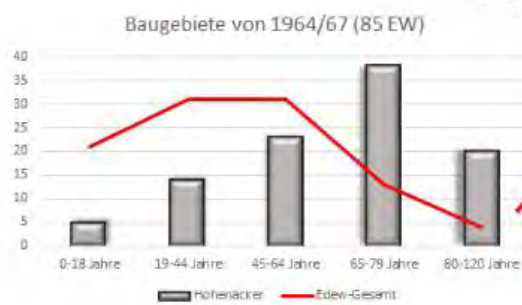
- Benachbarte Gemeinden, deren Siedlungsstrukturen räumlich und funktional eng verflochten sind, sollen ihre Planungen und Maßnahmen auf der Grundlage gemeinsamer Ziele und Grundsätze zur regionalen Strukturentwicklung abstimmen.
- Nachteile und Belästigungen für die Bevölkerung durch Luftverunreinigungen und Lärm sollen durch vorsorgende räumliche Trennung nicht zu vereinbarender Nutzungen und durch hinreichende räumliche Abstände zu störenden Nutzungen vermieden werden.
- Vorhandene Belastungen der Bevölkerung durch Lärm und Luftverunreinigungen sollen durch technische Maßnahmen und durch verkehrslenkende sowie verkehrsbeschränkende Maßnahmen gesenkt werden. Reichen Lärmschutzmaßnahmen nicht aus, so sind Lärmquellen soweit wie möglich zu bündeln und die Belastungen auf möglichst wenige Bereiche zu konzentrieren.

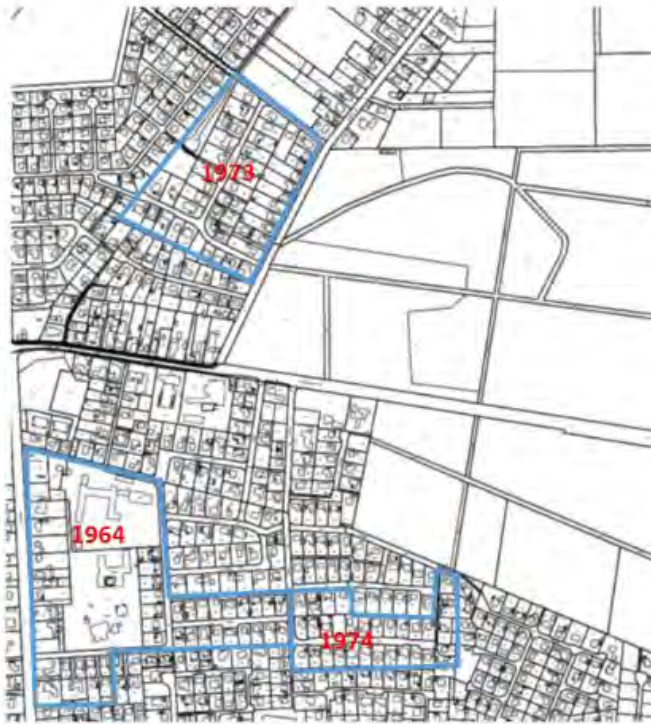
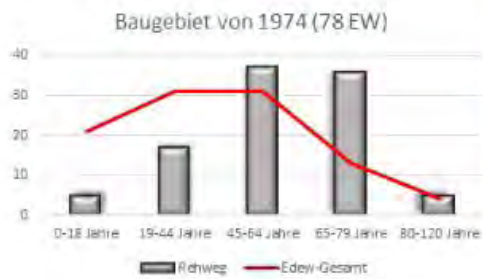
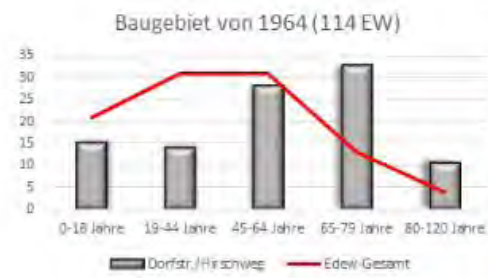
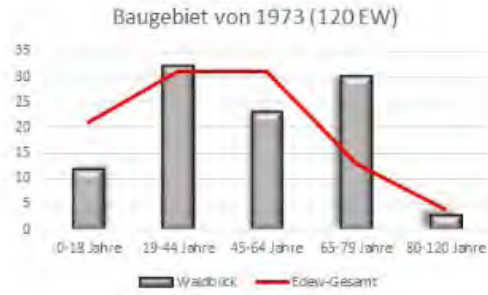
Ältere Baugebiete – Altersstruktur



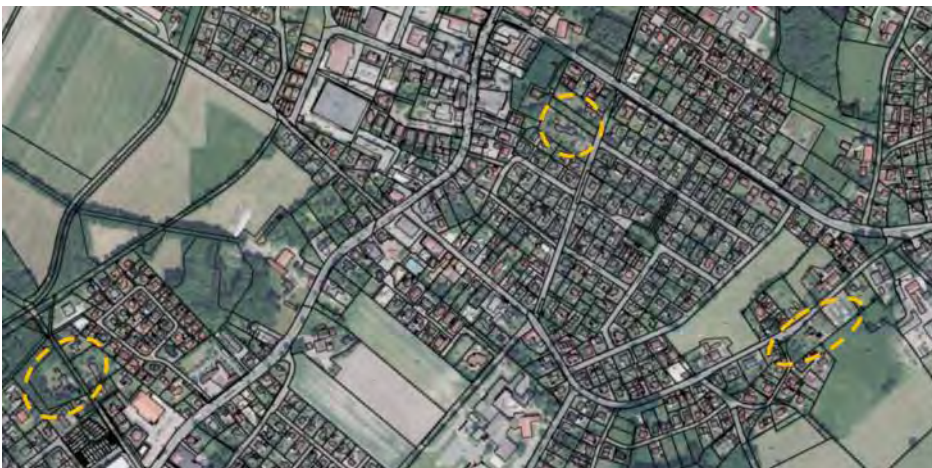


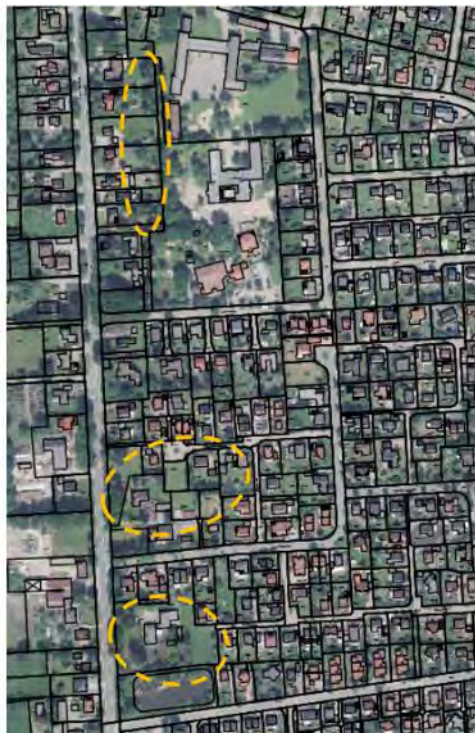
Ca. 35 Wohneinheiten der Ammerländer Wohnungsbau-gesellschaft mit älterer Mieterstruktur
→ Über 58% über 65 Jahre





Baugebiete - Nachverdichtungspotenziale







Gemeinde Edewecht
Städtebauliches Entwicklungskonzept
Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Beteiligung

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	STELLUNGNAHME	Anmerkung Weiteres Vorgehen
1	Oldenburgische Industrie- und Handelskammer 26015 Oldenburg	<p>Die Gemeinde Edewecht erstellt zurzeit ein städtebauliches Entwicklungskonzept. Die für den Gemeindeteil Friedrichsfehn in einem früheren Entwicklungskonzept getroffenen Zielsetzungen zur Siedlungsentwicklung sollen im Rahmen der aktuellen Konzepterstellung überprüft werden. Darüber hinaus sollen die langfristigen Siedlungsoptionen für Wohnen und Gewerbe für den gesamten Gemeindebereich untersucht und herausgestellt werden. Das Entwicklungskonzept soll als Grundlage für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans dienen.</p> <p>Die oldenburgische IHK begrüßt die Erstellung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für Edewecht. Darüber hinaus haben wir folgenden Anmerkungen und Hinweise:</p> <p>Unseren Informationen zufolge wurden die Gewerbebetriebe in Edewecht bisher nicht an der Erstellung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes beteiligt. Vor dem Hintergrund möglicher (bisher noch unbekannter) Erweiterungspläne einzelner Gewerbebetriebe regen wir an, die Unternehmen Edewechts an der Erstellung des Entwicklungskonzeptes eng zu beteiligen.</p> <p>Mit Blick auf die Situation des Einzelhandels stellen wir fest, dass in dem Konzept auf den Seiten 18 und 21 zur Abgrenzung bzw. Beschreibung innerstädtischer Bereiche der Begriff „zentraler Bereich“ bzw. „zentraler Versorgungsbereich“ verwendet wird. Diese so beschriebenen Bereiche orientieren sich an dem regionalen Einzelhandelskonzept des Landkreises Ammerland (Regionales Einzelhandelskonzept Landkreis Ammerland, März 2010). Im Sinne von zentralen Versorgungsbereichen sind dort für die Kommunen des Landkreises innerstädtische Bereiche als „städtebaulich integrierte Lagen“ identifiziert.</p>	<p>Die Gewerbebetriebe hatten die Möglichkeit, sich im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Planung und zudem in einer Informationsveranstaltung zu beteiligen. Die Gemeinde betreibt zudem seit Jahren eine enge Kontaktpflege zu den ansässigen Gewerbebetrieben.</p> <p>Redaktionelle Hinweise zu dem Begrifflichkeiten können textlich ergänzt werden.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Anmerkung Weiteres Vorgehen
1	Oldenburgische Industrie- und Handelskammer	<p>In der Rechtsprechung werden zentrale Versorgungsbereiche als „räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt“ definiert. Sie können sich „sowohl aus planerischen Festlegungen als auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben“ (vgl. BVerwG 4 C 7.07). In der Regel werden zentrale Versorgungsbereiche im Rahmen von kommunalen Einzelhandelskonzepten ermittelt. Für die Stadt Edewecht liegt aktuell kein Einzelhandelskonzept vor.</p> <p>Vor diesem Hintergrund regen wir an, den Begriff zentraler Versorgungsbereich in dem städtebaulichen Entwicklungskonzept zu erläutern oder alternativ und analog zum regionalen Einzelhandelskonzept den Begriff „städttebaulich integrierte Lage“ zu verwenden. Zudem empfehlen wir der Gemeinde Edewecht die Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes. Ein Einzelhandelskonzept ist die Basis für eine gezielte verträgliche und städtebaulich-funktionale Einzelhandelsentwicklung in einer Kommune. Hierin können die mit Blick auf das Bauplanungsrecht sinnvollen und von der Rechtsprechung vielfach als notwendig hervorgehobenen Aussagen zur Einzelhandelsentwicklung getroffen werden, wie z. B. zur Sortimentsliste, zu zentralen Versorgungsbereichen und zu einem Zentrenkonzept mit entsprechender Profilierung im Einzelhandel. Gerne unterstützen wir die Gemeinde Edewecht bei der Erstellung eines Einzelhandelsentwicklungskonzeptes und stehen für Fragen gerne zur Verfügung.</p> <p>Fazit:</p> <p>Im Rahmen des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wurden die Entwicklungspotenziale in der Gemeinde für die zukünftige Wohnbauentwicklung und gewerbliche Entwicklung aufgezeigt und bewertet. Als Ergebnis liegt ein gesamtgemeindliches Flächenkonzept vor, dass der Gemeinde erlaubt, anlassbezogen und bedarfsgerecht städtebaulich geeignete Baugebiete zu entwickeln</p> <p>Die Umsetzung der im Entwicklungskonzept enthaltenen Ziele und Maßnahmen kann dazu beitragen, die zukünftige Siedlungsentwicklung im Bereich Wohnen und Gewerbe für die Gemeinde zielgerichtet zu steuern. Unter Berücksichtigung der zuvor genannten Hinweise haben wir gegen das städtebauliche Entwicklungskonzept keine Bedenken.</p>	<p>Die Begrifflichkeiten „Zentraler Versorgungsbereich“ und „städttebaulich integrierte Lage“ werden entsprechend erklärt und angepasst.</p> <p>Erstellen eines Einzelhandelskonzeptes:</p> <ul style="list-style-type: none">• Primär sind die dargestellten gewerblichen Suchräume im Entwicklungskonzept nicht für den Einzelhandel vorgesehen, sondern für produzierendes Gewerbe (ggf. Industrie), Handwerk und Dienstleistung. Eine entsprechende Differenzierung erfolgt bedarfsgerecht auf der nachfolgenden Planungsebene.• Unabhängig vom vorliegenden Konzept wird das Erstellen eines Einzelhandelsentwicklungskonzeptes grundsätzlich als sinnvoll erachtet und von der Gemeinde geprüft.
2	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake	<i>Der OOWV weist darauf hin, dass sich im Planungsbereich Versorgungsanlagen des OOWV befinden. Die Sicherheitsabstände sind entsprechend einzuhalten bzw. es wird vorgeschlagen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte einzutragen.</i>	Kenntnisnahme



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Anmerkung Weiteres Vorgehen
2	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake	<i>Es wird darauf hingewiesen, dass der OOWV als auch andere Versorgungsträger rechtzeitig von den Entwicklungsmaßnahmen zu informieren ist (Vorschlag Gesprächstermin). Inwieweit das vorhandene Versorgungsnetz einer Erweiterung bedarf bleibt vorbehalten.</i>	Beteiligung bei konkreter Umsetzung
3	LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst	<i>Es kann gegenwertig nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt. Eine Maßnahmen der Gefahrenforschung kann eine historische Erkundung sein bei der alliierte Kriegsluftbilder auszuwerten sind. Eine solche Luftbildauswertung ist kostenpflichtig.</i>	Kenntnisnahme
4	LBEG, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Bergaufsicht Meppen	<i>Die Bergaufsicht Meppen verweist auf die zahlreichen erdverlegten Hochdruckleitungen und die übertägigen baulichen Anlagen im Plangebiet. Diese sind jeweils in der Örtlichkeit als solche erkennbar. Es wird davon ausgegangen, dass die Bergbehörde bzw. das LBEG bei konkreten Bauvorhaben erneut beteiligt werden. Weitere Vorranggebiete für die Rohstoffgewinnung sind nicht bekannt.</i>	Kenntnisnahme
5	Hunte Wasseracht, Huntlosen	Die Gemeinde liegt nur zu einem kleinen Teilbereich im Verbandsgebiet der Hunte Wasseracht. Im Bereich Friedrichsfehn soll eine 7,7 ha große neue Wohnbaufläche entstehen. Diese Fläche liegt im Einzugsgebiet der Verbandsgewässer II. Ordnung „Wasserzug am Roten Steinweg“, Gew. Nr. 29.00 und III. Ordnung Gew. Nr. 29.00/01. Da diese Gewässer bereits stark ausgelastet sind, ist eine Einleitung von Niederschlagswasser nur möglich, wenn die Wassermenge so stark gedrosselt wird, dass sie der aus einem Gebiet gleicher Größe mit natürlichen Bodenverhältnissen gewöhnlich abfließenden Menge (ca. 1,5 l/s ha) entspricht.	Kenntnisnahme und Berücksichtigung bei nachfolgenden Planungsschritten
6	VBN, Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen, Bremen	<i>Der VBN vermisst allgemeine Aussagen zur ÖPNV-orientierten Siedlungsentwicklung und weist darauf hin, dass Teile der dargestellten Siedlungsentwicklungen in Edewecht und Friedrichsfehn außerhalb der empfohlenen Einzugsradien (600m für den ländlichen Raum) von den VBN-Haltestellen liegen.</i>	Das Städtebauliche Entwicklungskonzept wird um entsprechende Aussagen ergänzt: <ul style="list-style-type: none">• Keine flächenhafte Erschließung durch den ÖPNV → unzureichendes ÖPNV-Angebot• z.T. keine Neudarstellungen, sondern bereits im FNP dargestellte Flächen• Gemeinde plant Bürgerbus• LK Ammerland: Einzugsradien bis 1000m sind akzeptabel



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Anmerkung Weiteres Vorgehen
7	Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Neuenburg	<i>Die Gemeinde weist mit nur 8% Flächenanteil einen deutlich unterdurchschnittlichen Waldanteil auf. Der Wald verdient demnach hinsichtlich der Neuausweisung von Bauflächen eine besondere Berücksichtigung. Insbesondere ist bei aufgelassenen Baumschulflächen mit Gehölzbestand abzuklären, ob es sich hier im Sinne des Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung „Wald“ entwickelt hat. Hinsichtlich einer Beplanung wären die entsprechenden Vorschriften anzuwenden.</i>	Es wird zum Schutz der vorhandenen Waldflächen Bauflächendarstellungen im Hauptort Edewecht aus der jetzigen Darstellung genommen. Bei den vorgeschlagenen Neuausweisungen wurden die Belange zum Schutz des Waldes berücksichtigt. Der Hinweis zu den Baumschulflächen wird zur Kenntnis genommen.
8	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	<i>Die Belange der Landesbehörde sind durch die vorhandenen Verkehrsstrassen (Bundesstraße 401, Landes- und Kreisstraßen) betroffen. Die Behörde weist darauf hin, dass die Erschließung der Siedlungsgebiete ausschließlich über Gemeindestraßen erfolgen soll, die an das übergeordnete Straßennetz anschließen. Dies gilt insbesondere für die Gebiete, die an „freier“ Strecke liegen. Die Knotenpunkte müssen zudem dem geltenden Regelwerk entsprechen. Die Bestimmungen des § 9 FStrG bzw. des § 24 NStrG sind zu berücksichtigen.</i>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in den weiteren Planverfahren entsprechend berücksichtigt.
9	Handwerkskammer Oldenburg	<i>Die Handwerkskammer begrüßt ausdrücklich die Bestrebungen der Gemeinde einen Pool an geeigneten Wohn- und Gewerbeflächen auszuweisen. Positiv wird auch angemerkt, dass neben Friedrichsfehn und Edewecht auch die kleineren Ortschaften mitbetrachtet werden, um so eine gesamtgemeindliche Entwicklung optimal zu steuern. Die Ansiedlung von Handwerksbetrieben (als Anbieter von Dienstleistungen, Waren und Arbeitsplätzen) sollte grundsätzlich in allen Ortsteilen ermöglicht werden. Auch den vorhandenen Betrieben sollten Möglichkeiten zur Erweiterung und auch Neugründungen durch entsprechende Ausweisung von gemischten Bauflächen möglich sein. Die Umwidmung von gemischten oder gewerblichen Bauflächen in Wohnbauflächen ist entsprechend kritisch zu hinterfragen. Insbesondere die vorgeschlagene Umwidmung im Bereich Breeweg/Lohacker ist hinsichtlich der dort ansässigen metall- und holzverarbeitenden Handwerksbetriebe zu prüfen. Darüber hinaus sollte bei der Erweiterung der Leitungsnetze in den Baugebieten auch die Erschließung mit moderner Kommunikationstechnik sichergestellt werden. Die Handwerkskammer unterstützt abschließend die Idee zum Entwicklungsbereich mit der Strategie „Arbeiten und Wohnen“. Dies sei insbesondere für Handwerksbetriebe besonders attraktiv.</i>	Kennntnisnahme und Berücksichtigung bei nachfolgenden Planungsschritten (Prüfung bei Umwidmungen).



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Anmerkung Weiteres Vorgehen
10	Landwirtschaftskammer Niedersachsen., Forstamt Weser-Ems	Grundsätzlich bestehen keine Bedenken. Sollten im Zuge der weiteren Entwicklung und der Umsetzung des Konzeptes Waldflächen betroffen sein, ist für entsprechenden Ausgleich zu sorgen. Bei der Ausweisung von Baugebieten sind von vorhandenen Waldflächen mindestens 30m (eine Baumlänge), besser 50 m Abstand zu halten. Den Belangen der Verkehrssicherheit und des Brandschutzes wird so entsprochen.	Kenntnisnahme und Berücksichtigung bei nachfolgenden Planungsschritten
11	EWE Wasser GmbH	<i>Die EWE Wasser GmbH ist Betreiber der Abwasserreinigungsanlage Edewecht und betreibt das dazu gehörige Schmutzwasserkanalnetz. Bezüglich der im städtebaulichen Entwicklungskonzept aufgeführten Entwicklungsmöglichkeiten ergeben sich für die Abwasserreinigungsanlage Edewecht momentan keine relevanten Handlungsoptionen. Diese Aussage begründet sich auf die beabsichtigten Erweiterungsplanungen für insgesamt 285.000 EW (Einwohnerwerte). Das Abwasserleitungsnetz ist in der Gemeinde Edewecht grundsätzlich ausreichend dimensioniert. Lediglich im Ortsteil Friedrichsfehn treten bei Starkregenereignissen Engpässe im Bereich des Pumpwerkes Späthenweg auf. Hinsichtlich der geplanten Siedlungserweiterungen in Friedrichsfehn (17,5 ha) ist es erforderlich, das Pumpwerk Späthenweg mit dem dazugehörigen Einzugsgebiet planerisch zu bearbeiten und ggf. zeitnah neu zu dimensionieren.</i>	Kenntnisnahme und Berücksichtigung bei nachfolgenden Planungsschritten, insbesondere hinsichtlich der Hinweise zum Pumpwerk Späthenweg. in Jeddelloh I, zu dessen Einzugsgebiet der Ortsteil Friedrichsfehn gehört.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Anmerkung Weiteres Vorgehen
12	Haaren-Wasseracht	<p>Es befinden sich die Ortslage Wildenloh sowie Teilgebiete der Ortslagen Friedrichsfehn und Kleefeld innerhalb des Verbandsgebietes der Haaren-Wasseracht.</p> <p>Kleefeld: Gegen die Planungen bestehen grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Friedrichsfehn: Gegen die Planungen bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Der Abfluss der Verbandsgewässer der Haaren-Wasseracht darf durch die geplanten Maßnahmen nicht verschärft bzw. erhöht werden. Es bedarf hierzu einer entsprechenden Entwässerungsplanung, in der die erforderlichen Retentionsräume dargestellt werden.</p> <p>Wildenloh: Gegen die Planungen bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Der Abfluss der Verbandsgewässer der Haaren-Wasseracht darf durch die geplanten Maßnahmen nicht verschärft bzw. erhöht werden. Es bedarf hierzu einer entsprechenden Entwässerungsplanung, in der die erforderlichen Retentionsräume dargestellt werden. Östlich und nördlich der geplanten Fläche für eine mögliche Siedlungserweiterung befinden sich Verbandsgewässer der Haaren-Wasseracht. Es wird hier auf die Satzung der Haaren-Wasseracht verwiesen.</p> <p>Gemäß Satzung der Haaren-Wasseracht dürfen "die Errichtung von baulichen Anlagen jeglicher Art, Einfriedigungen über 1,20 m Höhe, Veränderungen der Geländeoberkante und Anpflanzungen im Abstand von mindestens 5,00 m von der Böschungsoberkante (Unterhaltungstreifen) nicht vorgenommen werden." Es gilt grundsätzlich, dass Ufergrundstücke nur so bewirtschaftet werden dürfen, dass die Unterhaltung des Gewässers nicht beeinträchtigt wird. Die Erfordernisse des Uferschutzes sind bei der Nutzung zu beachten.</p> <p>Der Gewässerräumstreifen muss in öffentlichem Eigentum verbleiben. Einer Übertragung der Flächen in Firmen-/Privatbesitz wird seitens der Haaren-Wasseracht widersprochen. Eine Übernahme des Gewässerräum- und -pflegestreifens durch die Haaren-Wasseracht kann in Aussicht gestellt werden.</p> <p>Eine private Nutzung des 5,0 m breiten Gewässerräum- und -pflegestreifens ist grundsätzlich auszuschließen.</p>	Kenntnisnahme und Berücksichtigung bei nachfolgenden Planungsschritten
13	Landkreis Ammerland	Innerhalb der für eine sorgfältige Beurteilung dieses umfangreichen gemeindeweiten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zu ambitionierten Frist ist es nicht möglich, eine abschließende Stellungnahme abzugeben. Da offenbar keine weitere Gelegenheit der Stellungnahme besteht, behalte ich mir ausdrücklich weitere Prüfschritte und Stellungnahmen auf Ebene der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung bzw. Satzungen vor.	



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Anmerkung Weiteres Vorgehen
13	Landkreis Ammerland	<p>Auf jener Ebene wird zu prüfen sein, ob sich einige angedeutete Restriktionen (z. B. Leitungen, Immissionsschutz) nicht vielleicht als Umsetzungshindernisse erweisen. Insofern weise ich darauf hin, dass diese Stellungnahme nicht die Wirkung einer Vorabbindung für auf dieses städtebauliche Entwicklungskonzept basierende vorbereitende/verbindliche Bauleitplanungen/Satzungen hat.</p> <p>Diese grundsätzliche Anmerkung vorweggenommen habe ich folgende Anregungen zum städtebaulichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Edewecht:</p> <p>Gegen die geplante Siedlungserweiterung um 7,1 ha westlich der Espergöhler Bäke (Edewecht Süd, Siedlungserweiterung südlich des Göhlenweges) bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht erhebliche Bedenken. Laut Beschreibung meiner unteren Naturschutzbehörde liegt der Bereich innerhalb der Niederung der Espergöhler Bäke und grenzt an die Niederung der westlich verlaufenden Aue an. Die westliche Grenze dieses Bereiches bildet der Wasserzug Logenstreek. Eine Bebauung und damit einhergehende zusätzliche Versiegelung in der Niederung würden die Fläche für die Regenrückhaltung von Oberflächenwasser reduzieren und das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen. Die Vogteikarte von 1790 zeigt eine weiträumige Niederung, Gählwischen, zwischen der Espergöhler Bäke und der Aue, die als Wiese genutzt wird. Die Bedeutung dieser ehemaligen Wiesen für die Wiesenvögel konnte noch in der Kartierung für die Landschaftsrahmenplanung 1989 festgestellt werden. Heute werden die Flächen zwischen Aue und Espergöhler Bäke intensiv landwirtschaftlich überwiegend noch als Grünland genutzt. Nach der Bodenübersichtskarte von Niedersachsen sind diese Flächen tief umgebrochen. Trotz der intensiven Nutzung hat das Gebiet aufgrund der Weiträumigkeit für das Landschaftsbild eine besondere Bedeutung. Die Niederungslandschaft ist noch erlebbar. Die Gemeindestraßen Göhlenweg und Schwarzer Weg ermöglichen eine freie Sicht in diese Niederung hinein und würden die Bebauung abgrenzen. Aus den genannten Gründen sollte eine weitere Bebauung im Niederungsbereich westlich der Espergöhler Bäke unterbleiben.</p>	<p>Bei der Fläche handelt sich um eine langfristige Entwicklungsoption, die zunächst in einem kleinen Teilbereich (1,5 ha) umgesetzt werden soll. Grundsätzlich hat die Gemeinde nur wenige Optionen, städtebaulich geeignete und auf lange Sicht entwicklungsfähige Wohnstandorte auszuweisen. Insbesondere vor dem Hintergrund der Wohnbauland-Offensive durch den Landrat, nämlich ausreichend Wohnraum im Landkreis Ammerland zur Verfügung zu stellen, wird die Gemeinde an der Optionsfläche festhalten. Auf der nachfolgenden Planungsebene werden die naturschutzfachlichen Belange im Detail geprüft.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Anmerkung Weiteres Vorgehen
13	Landkreis Ammerland	<p>Gegen die geplante Erweiterung von Bauflächen westlich der Kläranlage und südlich des Kampweges bis zur Vehne (2. Erweiterung an der Vehne und südwestliche Erweiterung ab Kampweg bis zur Vehne) bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht ebenfalls erhebliche Bedenken. Laut Beschreibung meiner unteren Naturschutzbehörde prägen in der Vogteikarte von 1790 weiträumige nasse Grünlandflächen hier die Landschaft. Die Bedeutung der Niederung für die Wiesenvögel konnte noch 1989 im Rahmen der Kartierungen für den Landschaftsrahmenplan festgestellt werden. Heute werden die Flächen bis zur Vehne landwirtschaftlich überwiegend als Grünland intensiv genutzt. Nach der Bodenübersichtskarte von Niedersachsen gehören die Böden jedoch noch zu den Moor- bzw. Niedermoorböden. Trotz der intensiven Nutzung ist auch hier eine weiträumige Landschaft frei von Bebauung an der Vehne erhalten geblieben und erlebbar. Dabei handelt es sich um ein typisches Landschaftsbild einer weiträumigen Niederung und nicht wie im städtebaulichen Konzept auf Seite 79 aufgeführt um eine ausgeräumte Ackerlandschaft. Aufgrund der Bedeutung vor allem für das Landschaftsbild ist dieser Bereich im RROP als Vorsorgegebiet für die Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung festgelegt. Die beabsichtigte zusätzliche Versiegelung im Niederungsgebiet würde eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes verursachen. Aus den genannten Gründen bestehen erhebliche Bedenken gegen eine Erweiterung von Bauflächen an der Vehne und südwestlich der Erweiterung ab Kampweg.</p>	<p>Der Standort westlich der Kläranlage zeichnet sich durch eine sehr günstige Erschließungssituation aus. Grundsätzlich ist die Fläche städtebaulich geeignet und soll weiterhin Bestandteil des Konzeptes bleiben. Auf der nachfolgenden Planungsebene werden die naturschutzfachlichen Belange im Detail geprüft. Die Darstellung dieser Fläche ist im Zusammenhang mit der Funktion des Entwicklungskonzeptes zu sehen. Mit dem Konzept sollen vor allem auch Flächen vor einer, den langfristigen städtebaulichen Entwicklungszielen entgegenstehenden Nutzungen geschützt werden. Zur Sicherstellung dieses Zwecks ist eine großräumige Herangehensweise erforderlich. Sich auf die Aussagen des Konzeptes in der Zukunft stützende konkrete Bauleitplanverfahren werden bedarfsgerecht und insbesondere auch angepasst an die naturschutzfachlichen Anforderungen erfolgen und entsprechend flächenmäßig angepasst.</p> <p>Allgemeine Ausführungen zur gewerblichen Entwicklung siehe auch weiter unten.</p> <p>Im Übrigen ist eine Siedlungserweiterung über den Kampweg hinaus zurzeit nicht geplant. Insofern wurden die Planunterlagen vom Landkreis falsch interpretiert.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Anmerkung Weiteres Vorgehen																
13	Landkreis Ammerland	<p>Zum städtebaulichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Edewecht habe ich aus raumordnerischer Sicht folgende Anregungen:</p> <p>Siedlungsentwicklung: Auf Seite 16 des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wird davon gesprochen, dass bei der Bedarfsberechnung bereits angenommen wird, dass nicht alle im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen tatsächlich realisiert werden. Daher wurde ein Mehrbedarf von 20% eingeplant. Trotz dieses "Puffers" überschreitet die Planung den Bedarf in den übrigen Ortsteilen um 16,7 ha (siehe Seite 69: Kapitel D 1.4). In Tabelle 4 auf Seite 69 sollte dies daher der besseren Transparenz wegen wie folgt dargestellt werden:</p> <table><tr><td></td><td>Ermittelter Bedarf</td><td>Planung</td><td>Überschreitung</td></tr><tr><td>Edewecht</td><td>25 - 28 ha</td><td>21,4</td><td>- 6,6</td></tr><tr><td>Friedrichsfehn</td><td>14 - 16 ha</td><td>17,5</td><td>1,5</td></tr><tr><td>Übrige Ortsteile</td><td>17 - 19 ha</td><td>35,7</td><td>16,7</td></tr></table> <p>Aus raumordnerischer Sicht würde ich daher folgende mögliche Reduzierungen der Flächen vorschlagen:</p>		Ermittelter Bedarf	Planung	Überschreitung	Edewecht	25 - 28 ha	21,4	- 6,6	Friedrichsfehn	14 - 16 ha	17,5	1,5	Übrige Ortsteile	17 - 19 ha	35,7	16,7	<p>Die vorgeschlagene Art der Darstellung kann mit der Ergänzung der Herausnahmen übernommen werden.</p> <p>Zu den Vorschlägen zur Reduzierung: Allgemein kann zunächst festgehalten werden, dass der Landkreis in einem am 13.11.2015 stattgefundenen Abstimmungsgespräch grundsätzlich vor dem Hintergrund der Wohnbauland-Offensive des Landrates, nämlich ausreichend Wohnraum im Landkreis Ammerland zur Verfügung zu stellen, die Stellungnahme zu den Reduzierungen deutlich relativiert hat. Für den Landkreis steht nunmehr die Schaffung angemessenen Wohnraumes im Vordergrund. Auf Ebene des Entwicklungskonzeptes wird vom Landkreis daher mittlerweile zum Aspekt „Wohnen“ kein Erfordernis einer Flächenreduzierung mehr gesehen.</p>
	Ermittelter Bedarf	Planung	Überschreitung																
Edewecht	25 - 28 ha	21,4	- 6,6																
Friedrichsfehn	14 - 16 ha	17,5	1,5																
Übrige Ortsteile	17 - 19 ha	35,7	16,7																



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Anmerkung Weiteres Vorgehen
13	Landkreis Ammerland	<p>Jeddeloh I: Reduzierung der Flächen R2 und R3</p> <p>Osterscheps: Ob die Anbindung des infrastrukturellen Siedlungsteils an den Wohnsiedlungskörper bei dem geringen prognostizierten Bevölkerungswachstum realistisch ist, halte ich zumindest für fragwürdig (siehe Abbildung 8 auf S. 10). Bei einem Festhalten an diesem Lückenschluss sollte wenigstens auf die zusätzliche Darstellung von 0,8 ha (Holtanger Straße / Zwischenweg) verzichtet werden.</p> <p>Wildenloh: Reduzierung der neuen Fläche.</p> <p>Portsloge: Eine Neuausweisung von Wohnbauflächen von 1 ha nordwestlich (Anmerkung: bitte redaktionell von nördlich auf nordwestlich korrigieren) der Landesstraße 831 ist meines Erachtens aufgrund der ohnehin schon großen Flächenreserven (10,2 ha!) im Bereich Portsloge nicht erforderlich. Aufgrund der immissionsschutzrechtlichen Problematik könnte zudem auf die Reservefläche R 6 verzichtet werden.</p> <p>Durch die vorgeschlagenen Reduzierungsmaßnahmen könnte man Überschreitungen wenigstens ein wenig verringern.</p>	<p>Die Flächeninanspruchnahme wäre im jeweiligen konkreten Bauleitplanverfahren nachvollziehbar zu begründen.</p> <p>Unabhängig hiervon kann zu den einzelnen in der Stellungnahme genannten Flächen folgendes ausgeführt werden:</p> <p>Jeddeloh I: An den Flächen R2 und R3 wird festgehalten, da sie bereits mit einem rechtskräftigen Bebauungsplan (B-Plan Nr. 54 A) überplant sind.</p> <p>Osterscheps: Der Lückenschluss zwischen der Ortslage und dem Schulstandort wurde bereits in den 90er Jahren im Dorferneuerungsplan für Osterscheps gefordert und ist auch heute noch von hoher Priorität für die Ortschaft, so dass daran festgehalten wird. An der Fläche (0,8 ha) am Zwischenweg wird aufgrund der in erschließungstechnischer Hinsicht sehr günstigen Lage festgehalten.</p> <p>Wildenloh: Die Fläche stellt für die Bauerschaft Wildenloh die einzige denkbare Erweiterungsfläche dar. Die durch den Rotdornweg nach Westen begrenzte Erweiterung des Siedlungsbereiches stellt auch in städtebaulicher Hinsicht eine sinnvolle Arrondierung dar.</p> <p>Portsloge: In Anbetracht der Wohnbaulandoffensive des Landkreises wird an der Fläche nordwestlich der Landesstraße festgehalten. Die Reservefläche R 6 steht im Eigentum der Gemeinde Edewecht und soll für den Fall der Aufgabe des benachbarten landwirtschaftlichen Betriebes für Wohnbauzwecke vorgehalten werden. Die Fläche R6 liegt in Nord-Edewecht.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Anmerkung Weiteres Vorgehen
13	Landkreis Ammerland	<p>Gewerbliche Entwicklung</p> <p>Auf Seite 40 des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes vermisste ich Aussagen darüber, wie viel Flächenreserven derzeit noch existieren. Auch soweit es sich dabei um betriebliche Erweiterungsflächen handelt, auf die die Gemeinde keinen Einfluss hat, so sollten diese in die Betrachtung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs einfließen. Ebenfalls auf Seite 40 wird von einem Nettobedarf von bis zu 30 ha Gewerbeflächen bis zum Jahr 2030 ausgegangen. Auf Seite 83 kommt man schließlich auf eine Gesamtfläche von 86,4 ha für die Gemeinde Edewecht.</p> <p>Ich weise darauf hin, dass der Entwurf für eine Änderung des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP) 2014 auch eine Änderung einiger Regelungsinhalte enthält. Dazu gehört unter anderem die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme. Dazu steht in der Begründung zum Entwurf auf Seite 3: "Zur Begrenzung des Flächenverbrauchs sollen Regelungen zur flächensparenden Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung der Infrastrukturfolgekosten, des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung, des demographischen Wandels, der Konzentration auf Zentrale Orte und des Weiteren auf über den liniengebundenen ÖPNV angebundene Siedlungsgebiete festgelegt werden." Bereits im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland 1996 steht unter D1.5: "Den Anforderungen der gewerblichen Wirtschaft ist durch eine dem sich ändernden Bedarf angepasste Flächenvorsorge an geeigneten Standorten Rechnung zu tragen."</p> <p>In Anbetracht dessen, dass die Planung auf Seite 83 den im städtebaulichen Entwicklungskonzept ermittelten Bedarf an Gewerbeflächen um ein vielfaches überschreitet, wird der Reduzierung der Flächeninanspruchnahme aus Sicht meiner unteren Landesplanungsbehörde in keinsten Weise Rechnung getragen. Es bestehen daher raumordnerische Bedenken bezüglich der Größe der Gewerbeflächenplanung und es wird angeregt, diese Flächen zu reduzieren (siehe z. B. hierzu die Anregungen meiner unteren Naturschutzbehörde zur 2. Erweiterung an der Vehne und südwestlichen Erweiterung ab Kampweg bis zur Vehne).</p> <p><i>Es folgen redaktionelle Hinweise, die nicht im Einzelnen aufgelistet werden.</i></p>	<p>Das Konzept wird um die geforderten Aussagen ergänzt. Die vorhandenen Flächenreserven werden in tabellarischer Form detailliert (Umfang, Lage, Zweckbestimmung) aufgeführt.</p> <p>Die Absicht der Gemeinde zur Flächenbevorzugung insbesondere zum Flächenumfang von gewerblichen Bauflächen wird nochmals argumentativ nachgearbeitet:</p> <ul style="list-style-type: none">• Das gesamte Gemeindegebiet wurde hinsichtlich der städtebaulichen Voraussetzungen zur Ausweisung neuer gewerblicher Flächen untersucht.• Insbesondere hinsichtlich der vorherrschenden Bodeneigenschaften und der Erschließungssituation kam die Gemeinde zu dem Ergebnis, den vorhandenen Gewerbe- und Industriestandort weiter auszubauen.• Bei den aufgezeigten Standorten handelt es sich um Suchräume, die zunächst nur einer grundsätzlichen Prüfung unterzogen wurden. In den nachfolgenden Planverfahren können Umfang und Zuschnitt auch aufgrund von zu berücksichtigenden Belangen stark von den jetzigen Flächenabgrenzungen abweichen.• Für die Gemeinde bedeuten die Flächen zunächst eine planerische Absichtserklärung, um entgegenstehende Belange auszuschließen. <p>Hieraus ergibt sich naturgemäß eine flächenmäßige Abweichung zum tatsächlichen Bedarf in größerem Umfang.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Anmerkung Weiteres Vorgehen
14	Landwirtschafts- kammer, Bezirks- stelle OL-Nord	<p>Im Rahmen des vorliegenden städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wurde für die Gemeinde Edewecht für einen Zeithorizont bis 2030 der zukünftige Bedarf an Wohnbau- und Gewerbeflächen mit der Zielsetzung ermittelt, einen Pool an geeigneten Wohnbau- und Gewerbeflächen aufzuzeigen. Aus diesem Pool sollen dann anlassbezogen und bedarfsgerecht entsprechende Flächen im Rahmen der nachfolgenden Bauleitplanung für die angestrebte Nutzung umgesetzt werden.</p> <p>Der Agrarwirtschaft werden beständig landwirtschaftliche Nutzflächen im erheblichen Umfang durch die Inanspruchnahme dieser Flächen insbesondere für städte- und straßenbauliche sowie naturschutzrechtliche Belange entzogen.</p> <p>Vor diesem Hintergrund wird die im Entwicklungskonzept geäußerte Absicht zur verstärkten Nutzung von Nachverdichtungspotentialen innerhalb vorhandener Siedlungsbereiche aus agrarstruktureller Sicht begrüßt. Kritisch ist dagegen der geplante Umfang der Neuausweisung von Wohnbauflächen in den Ortschaften Friedrichsfehn, Osterscheps und Wildenloh zu beurteilen. Insbesondere die beabsichtigte Bodenvorratspolitik zur Sicherung von gewerblichen Bauflächen in einem deutlich über den ermittelten Bedarf hinausgehenden Umfang wird den außerlandwirtschaftlichen Flächenverbrauch durch bauliche Flächeninanspruchnahme sowie hieraus resultierenden Kompensationspflichten der Gemeinde Edewecht verstärken.</p> <p>Nach im Entwicklungskonzept getroffenen Aussagen wird eine großrahmige Flächenverhaltung angestrebt damit eine langfristige gewerbliche Entwicklung dokumentiert wird um widerstrebende Bodenansprüche zu verhindern. Die Umsetzung der gewerblichen Bauflächen soll dann maßvoll und bedarfsorientiert erfolgen.</p> <p>Aus allgemeiner agrarstruktureller und landwirtschaftlicher Sicht sollte bereits die Flächenverhaltung anlassbezogen und auf den tatsächlichen Bedarf an Gewerbe bzw. Wohnbauflächen ausgerichtet werden.</p> <p>Vor diesem Hintergrund sind Bedenken aus Gründen des Bodenschutzes, des Flächenverbrauchs und der allgemeinen Landwirtschaft vorzubringen.</p> <p>Wir regen an, zukünftig die Landwirtschaft bereits bei der Erstellung von Entwicklungskonzepten, die sich erheblich auf die Nutzung landwirtschaftlicher Flächen auswirken, zu beteiligen.</p>	<p>Die Gemeinde war stets bemüht eine verträgliche Lösung bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen mit den betroffenen Landwirten zu finden. Auch zukünftig wird die Gemeinde den Prozess konstruktiv begleiten und bemüht sein, die eigentlichen Hofstandorte zu sichern.</p> <p>Siehe hierzu die Abwägung Landkreis</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Anmerkung Weiteres Vorgehen
15	Ammerländer Wasseracht	<p>Durch die konzeptionelle Beschreibung möglicher Entwicklungsstandorte werden Verbandsanlagen der Ammerländer Wasseracht u.a. direkt betroffen (z.B. Gewässer). Die Ausweisung weiterer Wohnbau- und Gewerbeflächen führt aber auch zu einer generellen Beeinflussung bzw. Beeinträchtigung wasserwirtschaftlicher Verhältnisse. Durch die Versiegelung von Bodenflächen wird die Versickerungsmöglichkeit von Niederschlägen reduziert und stattdessen diese konzentriert über Oberflächenentwässerungsanlagen abgeführt. Die Grundwasserneubildung wird dadurch beeinträchtigt und durch Einleitung in Gewässer treten in diesen erhöhte Abflussmengen und Abflussspitzen auf. Es ist sicherzustellen, dass die aus den geplanten Erschließungsgebieten zu erwartenden zusätzlichen Wassermengen schadlos aufgenommen und abgeführt werden können.</p> <p>Die Auswirkungen weiterer Siedlungs- und Gewerbeflächenentwicklungen auf die wasserwirtschaftlichen Verhältnisse in den jeweiligen Einzugsgebieten der Gewässer ist zu betrachten und deren negativen Auswirkungen u.a. auf das Abflussverhalten in den Gewässern durch geeignete wasserwirtschaftliche Maßnahmen weitestgehend zu reduzieren, z.B. durch Regenrückhalte-, Versickerungs- und Gewässerausbaumaßnahmen. Die Vorgaben, Ziele und gesetzlichen Regelungen der EG-Wasserrahmenrichtlinie (EG-WRRL), des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), des Nds. Wassergesetz (NWG) und der Satzung der Ammerländer Wasseracht sind zu berücksichtigen (z.B. Verschlechterungsverbot, Hochwasserschutz, Pflege und Entwicklung von Gewässern, Sicherung des Wasserabflusses, Abstandsregelungen zu Gewässern etc.).</p> <p>Bei Ausweisung von Wohnbau- und Gewerbeflächen in der Nähe von Verbandsgewässern sind mind. 10 m breite Gewässerrand- und Unterhaltungstreifen als öffentliche Flächen auszuweisen, um einen ausreichenden Schutz der Gewässer sicherstellen zu können. Durch Ausweisung ausreichende Schutzstreifen, Korridore o.ä. entlang der Gewässer wird der Funktion der Gewässer als wesentliche Bestandteile von Natur und Landschaft und als bedeutende Landschaftselemente Rechnung getragen. Von einer weiteren Erschließung durch Wohnbau- und Gewerbeflächen sind natürliche Überschwemmungsgebiete und gefährdete Niederungen auszunehmen (z.B. Vehnener Niederung, Edewechter Landriehe). Bei einer Bebauung dieser Bereiche würde den Gewässern der natürliche Überschwemmungs- und Retentionsraum genommen und die Hochwassergefahr im entspr. Einzugsgebiet verschärft werden. Im Rahmen der jeweiligen Bauleitplanung sind die wasserwirtschaftlichen Belange frühzeitig und umfassend zu betrachten und daraus die erf. wasserwirtschaftlichen Maßnahmen abzuleiten.</p>	Allgemeine Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.



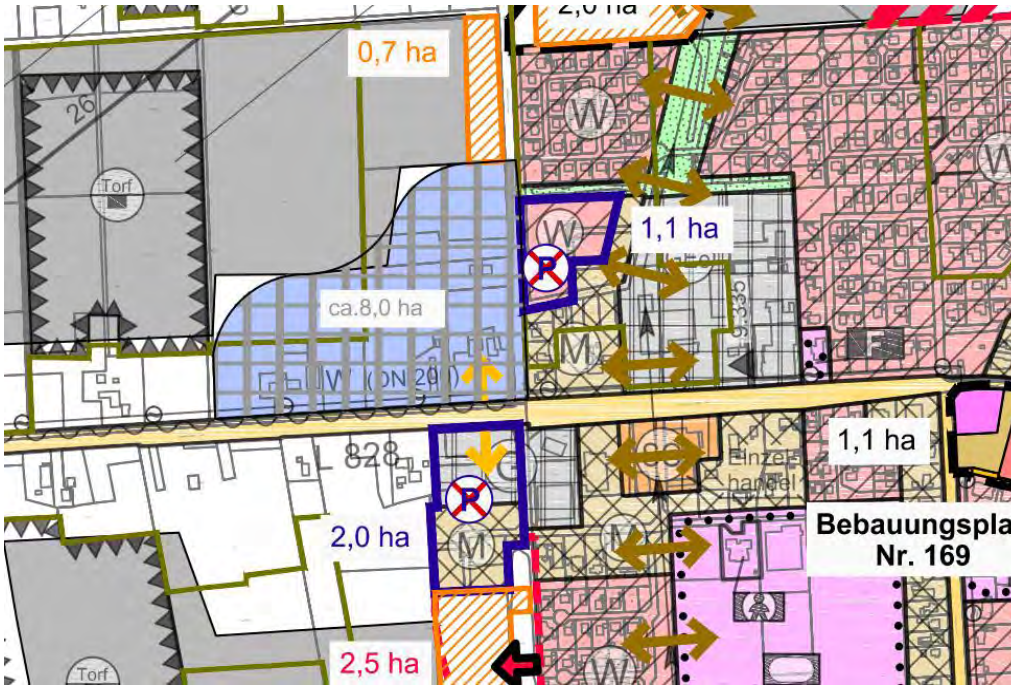
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Anmerkung Weiteres Vorgehen
15	Ammerländer Wasseracht	<p>Hinweise zu den zukünftigen Wohn-/Siedlungsentwicklungen in den jeweiligen Ortsteilen.</p> <p>Siedlungsentwicklung</p> <p>Edewecht-Nord: Die Siedlungserweiterung bzw. langfristige Siedlungserweiterung südlich der Straße, Auf der Loge/Göhlenweg' liegt im Einzugsbereich der Gewässer Espergöhler Bäke und Logenstreek. Die Entwässerungssituation und der Hochwasserschutz ist als angespannt einzustufen, da diese durch den Rückstau einfluss der Aue beeinflusst werden und nur durch den Betrieb des Schöpfwerkes Edewecht mit vorgeschaltetem Rückhaltebecken und Mahlbussen sichergestellt werden können.</p> <p>Osterscheps: Die Siedlungserweiterung nördlich der Landesstraße berührt die Gewässer Wasserzug vom Lindendamm und Wzg.-Nr. 6.54.01. Die Entwässerungssituation im Einzugsgebiet des Wasserzuges vom Lindendamm nördlich der Schule Ostercheps ist als äußerst angespannt einzustufen. Seitens des Verbandes bestehen Überlegungen, die Entwässerung im Einzugsgebiet v.g. Gewässer neu zu beordnen. Bei einer Siedlungserweiterung sind die Planungen der Ammerländer Wasseracht zu berücksichtigen.</p> <p>Nördliche Erweiterungsoption nördlich der Landesstraße L 828: Die Gewerbeentwicklung nördlich der Landesstraße berührt das Gewässer Edewechter Landriehe. Das Gewässer wird im unteren Verlauf durch Hochwasserereignisse der Vehne beeinflusst und besitzt im Planbereich keine hydraulischen Reserven zur Ableitung zusätzlicher Oberflächenwasserabflüsse. Es wird davon ausgegangen, dass umfangreiche wasserwirtschaftlichen Maßnahmen zur Regelung der Oberflächenentwässerung erforderlich werden. Zum Gewässer sind ausreichende Schutz- und Abstandstreifen auszuweisen, s.a.o.</p> <p>Betriebliche Erweiterungsoption (D.2.3), südliche Erweiterungsoption (D.2.4) und südwestliche Erweiterungsoption (D.2.5): Die v.g. Erweiterungsflächen befinden sich im Niederungsbereich und durch Hochwasser in der Vehne gefährdeten Bereichen. Die Sicherstellung eines ausreichenden Hochwasserschutzes und ggf. Ausgleich der durch die Erweiterung verloren gehender natürlicher Überschwemmungsbereiche sind zu betrachten und daraus erf. wasserwirtschaftliche Maßnahmen abzuleiten.</p> <p>Die Ammerländer Wasseracht bittet um Berücksichtigung v.g. Hinweise und um Beteiligung im weiteren Verfahren.</p>	<p>Werden zur Kenntnis genommen und in den weiteren Planungsschritten berücksichtigt.</p> <p>Hinweise zu den Flächenausweisungen werden aufgenommen.</p>


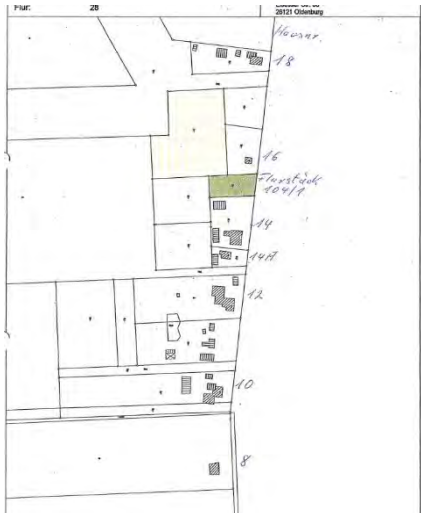




Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Anmerkung Weiteres Vorgehen
16	avacon Prozesse DGP-P Watenstedter Weg 75 38229 Salzgitter	Lfd.-Nr. 15-004321 Im Bereich der Gemeinde Edewecht verläuft eine 110 kV-Leitung Abzweig Edewecht. Die avacon bittet die aufgeführten Belange (z.B.: Berücksichtigung des Freileitungsschutzbereiches von 50 m, keine Abgrabungen in Maststandortnähe, Zugänglichkeit der Maststandorte, zulässige Arbeitshöhen im Leitungsschutzbereiches, Beteiligung bei weiterführenden Verfahren, etc.) bei den Planungen zu berücksichtigen.	Kenntnisnahme und Berücksichtigung bei nachfolgenden Planungsschritten. Entsprechende Hinweise werden in den betreffenden Darstellungen aufgenommen.
17	TenneT TSO GmbH, Eisenbahnlängsweg 2a, 31275 Lehrte	Lfd. Nr. 15-010881 – 220 kV-Leitung Conneforde-Cloppenburg/Ost (LH-14-206) Im Bereich der Gemeinde Edewecht verläuft eine 220 kV-Leitung. Diese soll durch eine 380-kV-Leitung ersetzt werden. Die TenneT bittet die aufgeführten Belange (z.B.: Berücksichtigung des Freileitungsschutzbereiches von 80 m bzw. 60 m, keine Abgrabungen in Maststandortnähe, Zugänglichkeit der Maststandorte, zulässige Arbeitshöhen im Leitungsschutzbereiches, Beteiligung bei weiterführenden Verfahren, etc.) in das städtebauliche Konzept mit aufzunehmen. Zu der geplanten 380 kV-Leitung: Bei einem Ausbau der bestehenden 220 kV-Trasse zu einer 380 kV-Trasse müssen die geltenden Abstände von 200 bzw. 400 m nach 4.2. LROP NDS 2014 (Entwurf) Abs. 07 S. 6 – 11 eingehalten werden. Sollten sich Änderungen in dem derzeit geltenden Gesetz zur Erdverkabelung ergeben, kann eine Verkabelung in den betroffenen Bereichen geprüft werden.	Kenntnisnahme und Berücksichtigung bei nachfolgenden Planungsschritten, ggf. als allgemeine Hinweise mit aufnehmen. Entsprechende Hinweise werden in den betreffenden Darstellungen aufgenommen. Zu der Planung ist ein Raumordnungsverfahren eingeleitet worden, in dessen Rahmen verschiedene Trassenvarianten geprüft werden. Der Entwurf des Entwicklungskonzeptes wurde dem Planungsträger zur Berücksichtigung bei der Erstellung der Raumwiderstandsanalyse zur Verfügung gestellt. Nach jetzigem Planungsstand ist davon auszugehen, dass ein Ausbau als Freileitung in der jetzigen Trasse nicht möglich ist. Das Entwicklungskonzept sollte daher unabhängig von der weiteren Trassenplanung weiterverfolgt werden.

Keine Anregungen und Bedenken hatten:

1. EWE NETZ GmbH, Netzregion Oldenburg Varel, Schreiben vom 08.06.2015
2. Deutsche Telekom Technik GmbH, Osnabrück, Schreiben vom 23.06.2015
3. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn, Schreiben vom 20.05.2015
4. Gemeinde Wardenburg, Schreiben vom 12.06.2015

Nr.	Private Einwen- der/in	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Inge Gerdes Fuhrkenscher Grenz- weg 2 26188 Edewecht	<p>Eckgrundstück L828 / Fuhrkenscher Grenzweg Die Eigentümerin begrüßt die Darstellung des Flurstückes 191/7.</p>  <p>Die Eigentümerin sieht hier insbesondere die Möglichkeit seniorengerechten Wohnraum mit Modellcharakter zu entwickeln.</p>	<p>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.</p>
2	Hans Günther Wiese Kleefeld Jedeloher Damm 54 26188 Edewecht	<p>Herr Wiese bittet, seine Flächen am Blendermannsweg als Bauland auszuweisen. Der Betrieb möchte weitere landwirtschaftliche Flächen erwerben und benötigt das Kapital aus den Flächenverkäufen der beantragten Flächen. Der Landwirt befürchtet, dass ihm die bisher gepachteten Flächen in Zukunft nicht mehr zur Verfügung stehen, da sie als vorrangige Torfabbauf Flächen im RROP deklariert sind.</p>	<p>Übernahme der Fläche Wiese/Eilers in die 1. Entwicklungsstufe:</p> <p>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.</p>

Nr.	Private Einwen- der/in	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
			
3	Horst Karnau Hinrich Schmidt Str. 72 26160 Petersfehn	 <p>Herr Karnau beantragt für den Bereich westlich des Kavalerieweges (Haus Nr. 8 bis 18) die Aufstellung einer Außenbereichssatzung, die vorhandenen Baulücken einer Bebauung zuzu- führen.</p>	<p>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.</p>

Nr.	Private Einwen-der/in	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
4	Ortsverein Husbäke	<p>Der Ortsverein Husbäke schlägt im Bereich des Setjeweges eine Neudarstellung für eine einzeilige bereits erschlossene Bebauung vor.</p> 	<p>Eine Erweiterung der Siedlung ist städtebaulich an dieser Stelle nicht sinnvoll.</p> <p>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.</p>
5	Hilde Ripken Rudenbrook 17 26188 Edewecht	 <p>Die Einwenderin beantragt das Flurstück westlich des Häherweges / Ecke Zielweges zur Wohnbaufläche auszuweisen. Die Fläche ist erschlossen und Ver- und Entsorgungsanlagen bereits vorhanden.</p>	<p>Eine Entwicklung in den Außenbereich über den Häherweg hinweg wurde bislang vom Landkreis aus städtebaulichen Gründen nicht für sinnvoll erachtet. In einem Abstimmungsgespräch zum städtebaulichen Entwicklungskonzept am 13.11.2015 wurde vom Landkreis allerdings signalisiert, dass diese Ablehnung hinsichtlich der Fläche Ripken nicht weiter aufrechterhalten werde.</p>



Nr.	Private Einwen- der/in	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
5	Hilde Ripken Rudenbrook 17 26188 Edewecht		<p>Gegenstand des Entwicklungskonzeptes ist die grundsätzliche konzeptionelle Aussage der Gemeinde zur weiteren Siedlungsentwicklung. Der Antrag von Frau Ripken zielt dagegen auf die Mobilisierung einer für sich gesehen kleinräumigen Fläche für Baulandzwecke ab. Nach dem Sinn und Zweck eines Entwicklungskonzeptes, welches die Leitlinie der zukünftigen Bauleitplanung vorgeben soll, ist deshalb davon abzusehen, Einzelflächen, die von keiner grundsätzlichen Bedeutung als Entwicklungsfläche sind, in das Konzept aufzunehmen.</p> <p>Unabhängig von den Aussagen des Konzeptes wird es weiterhin im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde möglich bleiben, in Einzelfällen die Ausweisung von kleineren Baugebieten zu prüfen, die nicht konkret innerhalb der Entwicklungsflächen des Konzeptes liegen. Diese in der Regel kleinräumigen Bereiche betreffen die Grundaussage des Konzeptes nicht.</p> <p>Der Antrag ist daher außerhalb des Verfahrens zur Erarbeitung des Entwicklungskonzeptes zu prüfen. Zu berücksichtigen wäre hierbei allerdings, dass für das Grundstück Horn, welches ebenfalls westlich des Häherweges liegt, gleichfalls ein Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes vorliegt, der im Zuge der Beratungen zum Entwicklungskonzept bereits negativ beurteilt wurde. 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.</p>