

Beschlussvorlage

Nr. 2025/FB III/4515

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 182 "EDEKA" in Friedrichsfehn;
Erarbeitung des Entwurfes anhand der Ergebnisse aus der frühzeitigen
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB
sowie Beschluss über die Durchführung der Öffentlichkeits- und
Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB**

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit
Bauausschuss	27.10.2025	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	18.11.2025	Entscheidung

Federführung: Fachbereich Bauen und Gemeindeentwicklung

Beteiligungen: Fachbereich Innere Dienste
Verwaltungsleitung

Verfasser/in: Knorr, Reiner 04405 916-2310

Sachdarstellung:

Ausgangslage

Der Eigentümer und Betreiber der EDEKA-Marktes in Friedrichsfehn beabsichtigt bekanntlich den Markt in Teilen umzustrukturieren und zu modernisieren. Innerhalb des bestehenden Gebäudes sollen Flächen umgenutzt und neu belegt werden. Im Osten des Gebäudes ist auch eine Erweiterung der Bausubstanz vorgesehen, da bisherige Lagerflächen für das Getränkesortiment in die Verkaufsfläche einbezogen werden sollen und somit die Lagerflächen ebenfalls umstrukturiert werden müssen.

Insgesamt führen diese Veränderungen zu einer Verkaufsfläche von maximal 2.825 m², was eine Erweiterung um rd. 500 m² bedeutet.

Das hierzu erforderliche Bauleitplanverfahren zur Änderung der Sondergebietsfestsetzungen konnte mit Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 27.05.2025 – nach vorheriger öffentlicher Beratung im Bauausschuss am 20.05.2025 – eingeleitet werden. Der in diesem Zusammenhang verabschiedete Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 182 ist (unmaßstäblich) als **Anlage Nr. 1** beigefügt.

Verfahrensstand

Die gleichzeitig beschlossene Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist zwischenzeitlich in der Zeit vom 23.06.2025 bis 25.07.2025 erfolgt, so dass sich nach Abwägung der hierzu eingegangenen Stellungnahmen die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes sowie die Vorbereitung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung anschließen kann.

Abwägungsschwerpunkte

Die im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen sind einschließlich der hierzu erarbeiteten Abwägungsvorschläge der als **Anlage Nr. 2** beigefügten Abwägungstabelle zu entnehmen.

Zu erkennen ist, dass erwartungsgemäß die Auseinandersetzung mit den raumordnerischen Wirkungen der Verkaufsflächenerweiterung den inhaltlichen Schwerpunkt darstellen.

Während von Seiten des Landkreises Ammerland als zuständiger unterer Raumordnungsbehörde lediglich auf die einvernehmlich erzielte Abstimmung verwiesen wird, werden von Seiten der IHK-Oldenburg grundsätzliche Bedenken gegen die Erweiterung angeführt.

Von Seiten der Nachbargemeinde Bad Zwischenahn wird mit Blick auf die von dort befürchteten Auswirkungen auf die Einzelhandelsstrukturen von Petersfehn I ablehnend zu der Erweiterung Stellung bezogen.

Zu Einzelheiten hinsichtlich der vorgebrachten Bedenken sowie der hierzu erarbeiteten Abwägungsvorschläge wird auf die oben genannte Abwägungstabelle verwiesen.

An dieser Stelle soll nur festgehalten werden, dass zu den Aspekten Einzelhandelskonzept, Entwicklungsspielräume, Kongruenzgebot, Wirkungsanalyse, Einzugsgebiet (vorgetragen von der IHK) sowie den Bedenken der Gemeinde Bad Zwischenahn eine dezidierte Auseinandersetzung durch das von der Gemeinde beauftragte Fachbüro Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln, erfolgt ist. Hieraus ergibt sich die Empfehlung, an der Planung festzuhalten, insbesondere weil nach fachlicher Einschätzung keine nachteiligen Wirkungen sowohl für den zentralen Versorgungsbereich im Ort Edeweicht als auch für die Handelslage im benachbarten Petersfehn I zu erwarten sind.

Um Friedrichsfehn als im zukünftigen Regionalen Raumordnungsprogramm als Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung festgelegten Bereich zu stärken und weiterhin wettbewerbsfähig zu erhalten, sollte der Standortsicherung und damit der Erweiterung dieses bestehenden Vollsortimenters ein hohes Gewicht eingeräumt werden.

Dies ist aus raumordnerischer Sicht insbesondere auch deshalb vertretbar, weil unstrittig ist, dass in Friedrichsfehn wegen des engen Entwicklungsspielraums im Bereich des großflächigen Lebensmitteleinzelhandels über den Bestand hinausgehende Ansiedlungspotenziale nicht gegeben sind. Die begrenzten Spielräume können und sollten daher zur Standortsicherung für das Vorhaben genutzt werden, verbunden mit der Feststellung, dass im Einklang mit den Aussagen des Einzelhandelsentwicklungskonzept der Gemeinde Edeweicht sowie der raumordnerischen Abstimmung mit dem Landkreis Ammerland in Friedrichsfehn keine weiteren Verkaufsflächenerweiterung im großflächigen Lebensmitteleinzelhandel mehr erfolgen sollen.

Weitere Belange

Für die weitere Planung waren des Weiteren die Belange des Immissionsschutzes sowie die Umweltbelange zu prüfen.

Immissionsschutz

Durch die Umstrukturierung der Verkaufsflächen wird auch ein Umbau des Lagerbereiches für das Getränkesortiment und damit auch eine geringfügige Verlagerung der Getränkeanlieferung in Richtung Osten erforderlich. Es war somit in lärmtechnischer Hinsicht die Verträglichkeit mit den östlich angrenzenden Mischgebietsnutzungen zu prüfen. Zum Aspekt des Lärmschutzes wurde ein Schallschutzgutachten (siehe **Anlage Nr. 3**) erstellt, dass eine deutliche Unterschreitung der Richtwerte an den nächstgelegenen Immissionsorten im Tag- sowie Nachtzeitraum nachweist.

Die ebenfalls betrachtete lärmtechnische Auswirkung der bislang noch existenten 220 kV-Leitung kann nach gutachterlicher Einschätzung vernachlässigt werden. Zur Lärmgesamtbelastung an den Immissionsorten können diese aufgrund der Entfernung und des dazwischenliegenden Marktgebäudes nicht relevant beitragen. Auswirkungen auf die gewerbliche Nutzung des Marktes sind ebenfalls auszuschließen, da zum einen für gewerbliche Nutzungen höhere Richtwerte anzusetzen sind und schützenswerte Räumlichkeiten nicht betroffen sind.

Umweltbelange

Zum Entwurf war ein Umweltbericht zu erarbeiten. Dieser ist den Unterlagen inzwischen beigelegt. Die Planung eröffnet lediglich im nordöstlichen Bereich des Betriebsgrundstückes die Möglichkeit einer baulichen Erweiterung auf einer bereits jetzt befestigten Fläche. Eine intensivere Versiegelung oder Inanspruchnahme bislang nicht versiegelter Flächen erfolgt nicht, so dass sich im Ergebnis kein Ausgleichserfordernis aus der Planung ergibt.

Die sich aus den Ergebnissen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ergebenden Entwürfe der Planzeichnung sowie der Begründung einschließlich Umweltbericht sind als **Anlagen Nr. 4 und 5** beigelegt.

In der Sitzung wird der Planungsstand sowie die Abwägung im Detail vom Planungsbüro NWP, Oldenburg erläutert.

Klimaauswirkung (ggf. Alternativen/Kompensationsmaßnahmen):

keine

Finanzierung:

Die Kosten der Planung trägt der Vorhabenträger

Beschlussvorschlag:

Dem in der Sitzung des Bauausschusses am 27.10.2025 vorgestellten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 182 „EDEKA“ in Friedrichsfehn wird zugestimmt.

Zum vorgenannten Entwurf wird die Beteiligung der Öffentlichkeit durch Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Gleichzeitig wird die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu der Planung gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Anlagen:

- Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 182 „EDEKA“
- Abwägungstabelle
- Lärmschutzgutachten
- Entwurf der Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 182 „EDEKA“
- Entwurf der Begründung mit Umweltbericht 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 182 „EDEKA“