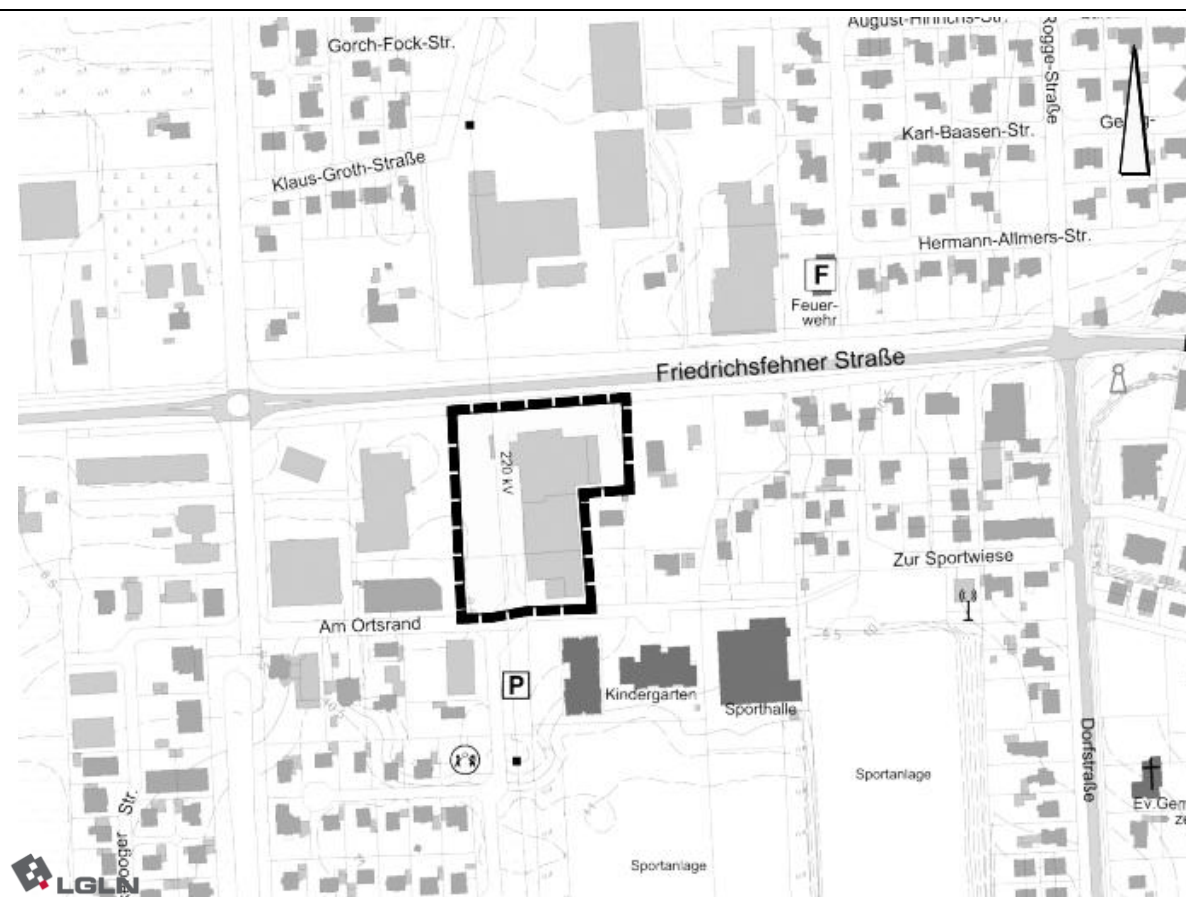


Gemeinde Edewecht

Landkreis Ammerland

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 182



Begründung

Entwurf

Oktober 2025

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 5335
26043 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

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



Inhaltsverzeichnis

Teil I: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung	5
1 Einleitung	5
1.1 Planungsanlass	5
1.2 Rechtsgrundlagen	5
1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches	5
1.4 Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung	5
2 Kommunale Planungsgrundlagen	6
2.1 Flächennutzungsplan	6
2.2 Bebauungspläne	6
3 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung	7
4 Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung	8
4.1 Belange der Raumordnung	11
4.2 Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel	19
4.3 Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	20
4.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	20
4.5 Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	21
4.6 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung	22
4.7 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung	24
4.8 Oberflächenentwässerung	26
4.9 Belange des Verkehrs	26
4.10 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge	27
4.11 Kampfmittel und Altlasten	27
5 Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	27
5.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ..	27
5.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB	27
5.3 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	29
5.4 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	29
6 Inhalte der Planung	30

6.1	Art der baulichen Nutzung	30
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	30
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	30
6.4	Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen	31
7	Ergänzende Angaben	31
7.1	Städtebauliche Übersichtsdaten	31
7.2	Daten zum Verfahrensablauf	31
Teil II der Begründung: Umweltbericht		32
1.	Einleitung	32
1.1	Inhalte und Ziele des Bauleitplans	32
1.2	Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung.....	32
1.3	Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP)	34
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	36
2.1	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario)	36
2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	36
2.1.2	Fläche und Boden	37
2.1.3	Wasser	37
2.1.4	Klima und Luft	38
2.1.5	Landschaft	38
2.1.6	Mensch	39
2.1.7	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	39
2.1.8	Wechselwirkungen	39
2.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	39
2.2.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	40
2.2.2	Auswirkungen auf Fläche und Boden.....	40
2.2.3	Auswirkungen auf das Wasser	40
2.2.5	Auswirkungen auf die Landschaft.....	41
2.2.6	Auswirkungen auf den Menschen.....	41
2.2.7	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	41
2.2.8	Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern	41
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen	42
2.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen.....	42
2.3.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen	43
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	43

2.5	Schwere Unfälle und Katastrophen	43
3.	Zusätzliche Angaben	44
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten	44
3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung	44
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	45
3.4	Referenzliste der herangezogenen Quellen	45

Anlagen:

Wirkungsanalyse für die Erweiterung des Edeka-Supermarkts im Ortsteil Friedrichsfehn, Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Neumarkt 49, 50667 Köln, November 2024

Raumordnerische Stellungnahme des Landkreises Ammerland vom 18.02.2025

Lärmschutzgutachten Büro Jacobs aus Papenburg, Weißenburg 29, 26871 Papenburg, Stand 22.07.2025

Anmerkung: Zur besseren Lesbarkeit wurde im folgenden Text das generische Maskulinum gewählt, mit den Ausführungen werden jedoch alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

Teil I: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung

1 Einleitung

1.1 Planungsanlass

Mit der vorliegenden Planung soll die Erweiterung eines großflächigen Einzelhandelbetriebes planungsrechtlich gesichert werden.

1.2 Rechtsgrundlagen

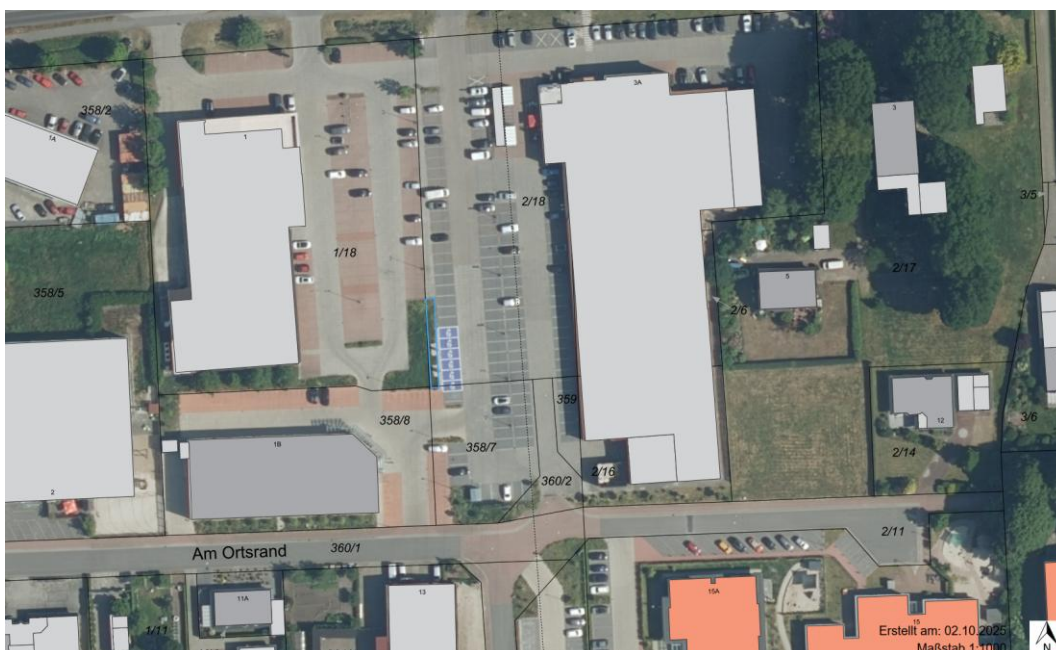
Rechtliche Grundlagen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 182 sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 359, 358/7, 360/2, 2/16, 2/18 und 2/6 der Flur 28 in der Gemarkung Edewecht. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Darstellung auf dem Deckblatt der Begründung sowie der Planzeichnung zu entnehmen.

1.4 Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung

Der Planbereich befindet sich in zentraler Lage im Grundzentrum Friedrichsfehn südöstlich des Kreisverkehrs an Friedrichsfehner Straße (L 828). Nördlich grenzt der Geltungsbereich an die Landesstraße L 828 und südlich an die Straße „Am Ortsrand“. Der Geltungsbereich wird derzeit überwiegend durch großflächigen Einzelhandel, eine Bäckerei sowie Stellplatzanlagen genutzt. Die Flächen sind entsprechend überwiegend versiegelt. Unversiegelte Flächen befinden sich entlang des Landesstraße sowie im südlichen Geltungsbereich entlang der Straße „Am Ortsrand“. Auf den nördlichen Grünflächen befinden sich einige Einzelbaumanpflanzungen sowie ein Fuß- und Radweg entlang der Landesstraße.



Luftbild: Gemeinde Edewecht, erstellt 02.10.2025

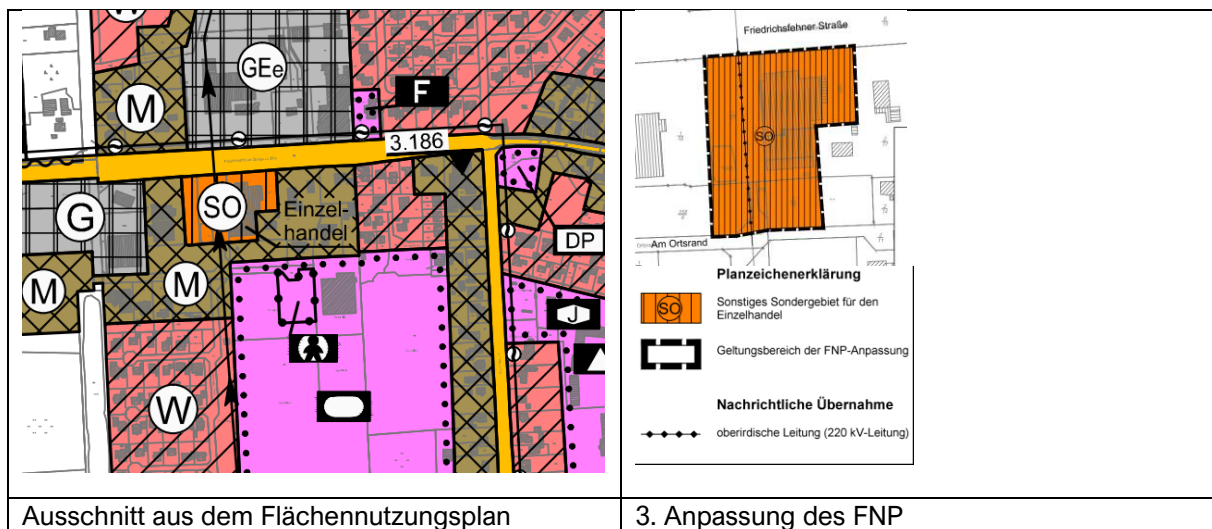
In Nord-Südrichtung verläuft durch das Plangebiet eine 220 kV-Leitung.

Im Osten grenzen einzelne Wohngrundstücke an. Im Westen befinden sich weitere Einzelhandelsmärkte und gewerbliche Nutzungen. Südlich sind eine Kinderkrippe und eine Sporthalle sowie im weiteren Umfeld Sportplatzflächen vorhanden. Im Südwesten befinden sich ein Mischung aus Wohnen und Gewerbe sowie ein Regenrückhaltebecken. Die Friedrichsfehrer Straße ist insgesamt durch eine Mischung aus Wohnen und gewerblichen Nutzungen geprägt.

2 Kommunale Planungsgrundlagen

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan und die 3. Anpassung des Flächennutzungsplanes stellen für den Geltungsbereich Sonstige Sondergebiete für den Einzelhandel dar. Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

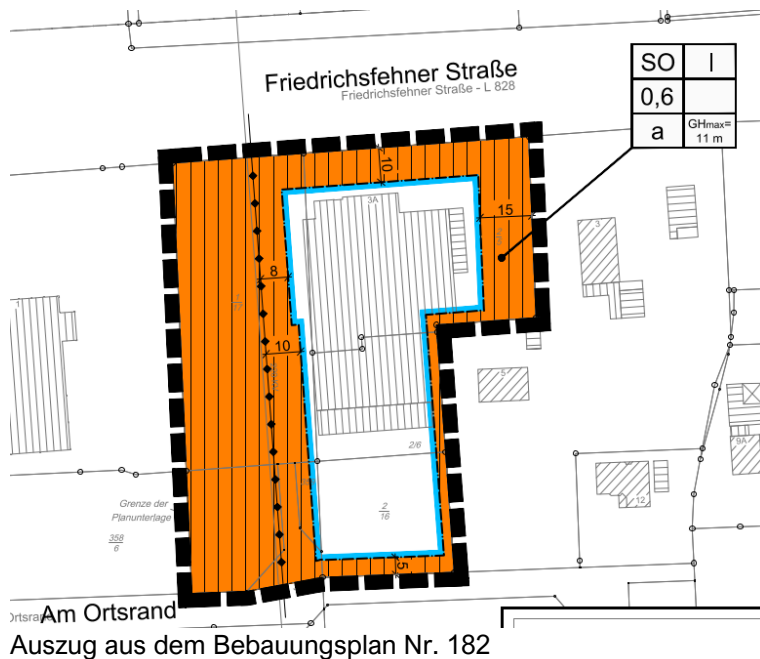


2.2 Bebauungspläne

Der vorliegende Geltungsbereich wird derzeit durch den Bebauungsplan Nr. 182 aus Dezember 2013 planungsrechtlich gesichert. Der Ursprungsbebauungsplan setzt für den Geltungsbereich „sonstige Sondergebiete für den Einzelhandel“ gemäß § 11 BauNVO mit einer GRZ von 0,6, einer Gebäudehöhe von 11 m sowie zulässigen Gebäudelängen von über 50 m fest.

Weiter werden textliche Festsetzungen zur maximal zulässigen Verkaufsfläche insgesamt sowie für bestimmte Sortimente getroffen. Insgesamt ist eine Verkaufsfläche von 2.400 m² zulässig. Für Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke sind 0,210 qm (= 2.260 m²) zulässig, für Einzelhandelsbetriebe mit Backwaren 0,011 m² (= 115 m²) und für einen Shop mit Nahrungs- und Genussmitteln 0,002 m² (= 25 m²) je qm Baugrundstücksfläche.

Die überbaubare Fläche hält in Richtung Osten einen Abstand von 15m zur seitlichen Grundstücksgrenze ein. Von Norden nach Süden ist eine 220 kV-Leitung dargestellt. Hier hält die überbaubare Fläche einen Abstand von mindestens 8 m ein. Zudem sind Festsetzungen zur Begrünung des Plangebietes vorhanden.



3 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 1 ha und umfasst das Gelände des großflächigen Lebensmittel-Einzelhandels Edeka mit angrenzenden Stellplatzflächen und Andienungsbereichen in Friedrichsfehn. Der Betreiber des Marktes plant die Erweiterung der Verkaufsflächen, die durch die Verlagerung der Büroflächen in die obere Etage ermöglicht werden. Durch die so frei werdenden Flächen und die Einbeziehung bislang als Lagerfläche für die Getränkeabteilung genutzter Flächen ist eine Erweiterung der Verkaufsflächen um rd. 500 m² möglich. Die Getränkelagerung und der Anlieferungsbereich werden entsprechend baulich angepasst.

Vorgesehen ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche des Marktes von bisher 2.250 m² auf 2.750 m² und eine Erweiterung des Backshops von 50 m² auf 75 m². Mit der Erweiterung der Verkaufsfläche für den Markt soll eine zeitgemäße Warenpräsentation gesichert werden. Mit dem Ausbau des Backshops soll ein gastronomischer Bereich erschlossen werden. Das derzeit noch als Shop im Eingangsbereich vorhandene Feinkostangebot (20 m²) soll in die Verkaufsfläche des Marktes integriert werden. Insgesamt wird im Zuge der Erweiterung eine Verkaufsfläche von 2.825 m² benötigt.

Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 182 ist insgesamt eine Verkaufsfläche von 2.400 m² zulässig. Die Erweiterung der Verkaufsflächen erfordert die planungsrechtliche Änderung der textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan und eine detaillierte Abwägung zu den raumordnerischen Belangen. Hierzu wurde bereits eine Auswirkungsanalyse durch die Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH erstellt. Im Ergebnis der Auswirkungsanalyse wurde festgestellt, dass die Umsetzung des Vorhabens nicht zu wesentlichen städtebaulichen Auswirkungen führen wird. Der Landkreis Ammerland stimmt der Erweiterung des Edeka-Marktes im Grundsatz ebenfalls zu, um den etablierten Standort mit herausgehobener Bedeutung auch in Zukunft wettbewerbsfähig zu erhalten.

Durch die geplanten Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen ist die Erweiterung der überbaubaren Flächen in Richtung Osten und Westen erforderlich. Im östlichen Abschnitt ist ein Leergutlager mit einer Andienungszone vorgesehen. Im Westen wird der vorhandene Anbau nach Süden verlängert, um kleinere Raumeinheiten unterzubringen. Da Änderungen in der Andienung und Stellplatzverkehre erfolgen und das Vorhaben näher an die umgebende Bebauung heranrückt, ist ein Lärmschutzgutachten erforderlich.

Für die Ortsentwicklung ergibt sich insgesamt die Chance, auf einem gut erschlossenen, innerörtlichen Areal ein Einzelhandelsangebot zu halten und für die Anwohner kurze Einkaufswege anzubieten bzw. beizubehalten.

Um das Vorhaben durchführen zu können, ergibt sich ein Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB und die Notwendigkeit der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

4 Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einstellen zu können, werden gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Ergebnisse der Abwägung sind in der nachstehenden Tabelle sowie in den nachfolgenden Unterkapiteln dokumentiert.

Betroffene öffentliche und private Belange durch die Planung

Betroffenheit
§ 1 Abs. 4 BauGB: Belange der Raumordnung, u.a. Ziele der Raumordnung
siehe Kapitel 4.1
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB: die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
siehe Kapitel 4.4
§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB: die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung
Nicht betroffen
§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB: die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung
Nicht betroffen
§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB: die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche
siehe Kapitel 4.5
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB: die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Betroffenheit
Im Geltungsbereich und seinem Umfeld bestehen keine Denkmäler oder andere erhaltenswerten Ortsteile. Der Standort ist bereits durch Einzelhandelsnutzungen vorgeprägt, sodass keine Veränderung des Ortsbildes zu erwarten ist.
§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB: die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge
Nicht betroffen
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere:
a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
siehe Kapitel 4.6 und Umweltbericht
b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
siehe Kapitel 4.6 und Umweltbericht
c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
siehe Kapitel 4.4 und Umweltbericht
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
siehe Kapitel 4.6 und Umweltbericht
e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
siehe Kapitel 4.7
f) die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von Gebäuden, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
siehe Kapitel 4.3
g) die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, des Abfall- und des Immissionsschutzrechts, sowie die Darstellungen in Wärmeplänen und die Entscheidungen über die Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen oder als Wasserstoffnetzausbaubereich gemäß § 26 des Wärmeplanungsgesetzes vom 20. Dezember 2023
siehe Kapitel 4.6 und Umweltbericht
h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
Nicht betroffen
i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
Wechselwirkungen werden bei den Ausführungen zu den einzelnen Schutzgütern mit berücksichtigt.
j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,
Nicht betroffen
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB: die Belange
a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,

Betroffenheit
Mit der Umsetzung der geplanten Erweiterung kann der Lebensmittel-Einzelhandel und die daran gebundenen Arbeitsplätze erhalten und langfristig gesichert werden.
b) der Land- und Forstwirtschaft,
Nicht betroffen
c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
Mit der Umsetzung der geplanten Erweiterung kann der Lebensmittel-Einzelhandel und die daran gebundenen Arbeitsplätze erhalten und langfristig gesichert werden.
d) des Post- und Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbaus,
siehe Kapitel 4.7
e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit,
siehe Kapitel 4.7, 4.3
f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen
Nicht betroffen
§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB: die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, auch im Hinblick auf die Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung
siehe Kapitel 4.9
§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB: die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften
Nicht betroffen
§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB: die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung
siehe Kapitel 4.10
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB: die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden
siehe Kapitel 4.11
§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB: die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung
Nicht betroffen
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB: die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen
Nicht betroffen
§ 1a Abs. 2 BauGB: Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel
siehe Kapitel 4.2
§ 1a Abs. 3 BauGB: Eingriffsregelung
wird zum Entwurf ergänzt.
§ 1a Abs. 5 BauGB: Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung
siehe Kapitel 4.3

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine weiteren Belange betroffen.

4.1 Belange der Raumordnung

Landesraumordnungsprogramm

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen in der Fassung vom 26. September 2017, inklusive der Änderungsverordnung vom 7. September 2022 (in Kraft getreten am 17.09.2022) weist in der Nähe des Änderungsbereiches eine Leitungsstrasse aus. Weiter enthält das LROP keine plangebietsbezogenen Aussagen. Zudem trifft das LROP in Kapitel 2.3 allgemeine Aussagen zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels.

Regionales Raumordnungsprogramm

Der Ortsteil Friedrichsfehn ist Bestandteil der Gemeinde Edewecht und ist im RROP Ammerland von 1996 als Grundzentrum zur Bereitstellung der zentralen Einrichtungen des allgemeinen täglichen Bedarfs eingestuft. Es handelt sich um einen Standort mit der Schwerpunktaufgabe der Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten. Die Flächen im Änderungsbereich sind dem Siedlungsbereich zuzuordnen.

Mit der Neuaufstellung des RROP für den Landkreis Ammerland ist geplant, den Versorgungsbereich in Friedrichsfehn als Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung festzulegen. Ein Grundzentrum gibt es dann nur noch in Edewecht.

Vereinbarkeit des geplanten Vorhabens mit der Raumordnung

Die Erweiterung des Lebensmittel-Supermarktes muss als Einzelhandelsgroßprojekt die Ziele der Landesraumordnung einhalten. Zum Nachweis der Verträglichkeit wurde die Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH beauftragt, eine Wirkungsanalyse¹ zu erarbeiten. Ein wesentliches Kriterium für die Bewertung der Zulässigkeit des Erweiterungsvorhabens ist, dass bei den Wettbewerbsbetrieben keine handelswirtschaftlichen Effekte ausgelöst werden, die den Eintritt städtebaulicher Wirkungen erwarten lassen. Daher ist eine Bewertung dieser Planung unter handelswirtschaftlichen und städtebaulichen Aspekten erforderlich, die im Rahmen der vorliegenden Wirkungsanalyse erfolgt. Dabei ist es aus Sicht der Gutachter von Bedeutung, dass es sich nicht um die Neuansiedlung eines Supermarktes handelt, sondern um eine Erweiterung.

Folgende Zielvorgaben des LROP aus Kapitel 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ sind bei der vorliegenden Planung von Relevanz und wurden in der Wirkungsanalyse geprüft:²

Ziffer 01: *Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen Einrichtungen und Angebote des Einzelhandels in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden.*

Bewertung: Dieser Vorgabe trägt die Planung Rechnung.

Ziffer 02: *Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffern 03 bis 10 entsprechen..... Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten auch mehrere selbstständige, gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (Agglomerationen).*

¹ Wirkungsanalyse für die Erweiterung des Edeka-Supermarkts im Ortsteil Friedrichsfehn, Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Neumarkt 49, 50667 Köln, November 2024

² Aufgrund der geplanten Aufgabe des Grundzentrums und Festlegung als Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung wurde auch Ziffer 10 in die Prüfung mit einbezogen.

Bewertung: Mit der vorliegenden Planung wird auch die veränderte Situation des Backshops betrachtet, die Vorgabe wird entsprechend berücksichtigt.

Ziffer 03: *In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten..... Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 bis 3 ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde. ... Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten. Periodische Sortimente sind Sortimente mit kurzfristigem Beschaffungsrhythmus, insbesondere Nahrungs-/Genussmittel und Drogeriewaren. (Kongruenzgebot).*

Bewertung: Die Umsatzerwartung des Supermarkts nach der Erweiterung liegt in der Größenordnung von ca. 17,6 Mio. EUR. Die projektrelevante Kaufkraft im Kongruenzraum übersteigt mit ca. 20,0 Mio. EUR diesen Betrag, sodass eine Vereinbarkeit der Planung mit dem Kongruenzgebot gegeben ist. Auch auf Sortimentebene wird die Vorgabe eingehalten.

Ziffer 04: *Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot).*

Bewertung: Der Planstandort liegt im zentralen Siedlungsgebiet des Grundzentrums Edewecht-Friedrichsfehn. Der Vorgabe wird damit entsprochen.

Ziffer 05: *Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig. Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein (Integrationsgebot).*

Bewertung: Der Standort des Erweiterungsvorhabens liegt innerhalb einer städtebaulich integrierten Lage, die nächste ÖPNV-/Bushaltestelle ist ca. 250 m entfernt. Diese Entfernung ist nicht optimal, jedoch im ländlichen Raum akzeptabel, zumal eine häufige Taktung der verkehrenden Buslinien gegeben ist.

Ziffer 07: *Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen (Abstimmungsgebot).*

Bewertung: Die Abstimmung wird im Zuge der Umsetzung des Bauleitplanverfahrens erfolgen. Die Vorgabe wird eingehalten.

Ziffer 08: *Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot).*

Bewertung: Es sind weder starke handelswirtschaftliche Belastungen noch daraus resultierende städtebauliche Wirkungen im Untersuchungsraum zu erwarten.

Ziffer 09: *hier nicht relevant*

Ziffer 10: *Abweichend von Ziffer 02 Satz 1 sowie den Ziffern 03 bis 05 sind neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente auf mindestens 90 vom Hundert der Verkaufsfläche periodische Sortimente sind, auch zulässig, wenn sie an Standorten errichtet werden, die im Regionalen Raumordnungsprogramm als Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung festgelegt sind, sie den Anforderungen der Ziffern 07 (Abstimmungsgebot) und 08 (Beeinträchtungsverbot) entsprechen, sie im räumlichen Zusammenhang mit dem jeweiligen Ortskern oder mit Wohnbebauung liegen und ihr jeweiliges Einzugsgebiet den zu versorgenden Bereich im Sinne des Satzes 4 nicht überschreitet.*

Bewertung: Der Standort soll künftig im RROP als Standort im Regionalen Raumordnungsprogramm als Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung festgelegt werden. Der Standort des Planvorhabens liegt am westlichen Rand des Ortskerns. Das faktische Einzugsgebiet des Markts reicht über den zu versorgenden Bereich hinaus, der Großteil der Einnahmen stammt jedoch aus dem Kongruenzraum: In der Analyse wurde aufgezeigt, dass die Kaufkraft im Kongruenzraum den erwarteten Umsatz überschreitet. Wenn man den für den Worst-Case angesetzten maximalen Umsatz ausblendet, und die durchschnittliche Umsatzerwartung eines Edeka-Markts ansetzt, so liegt der Umsatz auf Höhe von etwa 60 % der im Kongruenzraum vorhandenen aktuellen Kaufkraft, bei Nahrungs- und Genussmitteln werden allerdings ca. 64 % erreicht. Der Standort liegt im fußläufigen Einzugsbereich des ÖPNV, wurde mit Gemeinde festgelegt und löst keine Beeinträchtigung der Funktion und Leistungsfähigkeit der zentralen Orts in Edewecht aus.

Im **Ergebnis** hält das Erweiterungsvorhaben die relevanten Vorgaben der Landesplanung ein. Abschließend wurde in der Auswirkungsanalyse festgestellt, dass in Folge der Realisierung des Erweiterungsvorhabens keine städtebaulich relevanten Auswirkungen innerhalb zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten sind und die wohnungsnah Versorgung durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt wird. Es wird weiter deutlich, dass die Erweiterung des Supermarktes am geplanten Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung (vormals eingestuft als Grundzentrum) als handelswirtschaftliche Maßnahme zur Stärkung der Leistungsfähigkeit eines für die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs bedeutsamen Magnetbetriebs beiträgt, ohne eine Ausstrahlung zu erreichen, die andere integrierte Einzelhandelsstandorte in ihrer Bedeutung beeinträchtigen würde.

Regionales Einzelhandelskonzept

Der Landkreis Ammerland hat im Jahre 2010 ein Regionales Einzelhandelskonzept erstellt. Die Gemeinde Edewecht wurde innerhalb des Konzeptes der Gruppe der suburbanen Kommunen mit stabiler Entwicklung zugeordnet. Im Grundzentrum Friedrichsfehn ist der Bereich im Ortskern beidseitig entlang der Friedrichsfehner Straße von der Brüderstraße bis zur Straße Am Ortsrand als städtebaulich integrierte Lage identifiziert. Insgesamt soll die Entwicklung des Einzelhandels auf die städtebaulich integrierten Lagen konzentriert und Verkaufsflächen von mehr als 200 m² außerhalb städtebaulich integrierter Lagen vermieden werden. Außerdem sollen Nahversorgungsstandorte vorrangig mit Vollversorgern ausgestattet werden und Grundzentren mit derzeit geringen Verkaufsflächen weiterentwickelt werden. Die vorliegende Planung steht im Einklang mit den Ergebnissen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes, indem der Bestandsstandort eines Vollsortimenters innerhalb städtebaulich integrierter Lagen erweitert wird.



Auszug aus dem Regionalen Einzelhandelskonzept

Entwurf des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Edewecht

Das Einzelhandelskonzept (EHK) für die Gemeinde Edewecht wurde erstellt von Dr. Jansen GmbH, und liegt mit Stand vom 07.08.2025 im Entwurf vor. Aktuell erfolgt die Beteiligung; nach Eingang der Anregungen und Bedenken kann das Konzept ggf. angepasst und dann beschlossen werden. Derzeit ist davon auszugehen, dass das EHK vom Rat der Gemeinde Edewecht Ende 2025 beschlossen wird. Friedrichsfehn ist als Nahversorgungszentrum und Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung eingestuft.



Auszug aus dem Entwurf des EHK: Abgrenzung des Nahversorgungszentrums

Raumordnerische Stellungnahme des Landkreises Ammerland

Zur Prüfung des Erweiterungsvorhabens hat die Gemeinde Edewecht eine raumordnerische Stellungnahme eingeholt. Der Landkreis Ammerland³ äußert sich kritisch aufgrund der hohen Flächenproduktivität und der zu erwartenden Marktanteils von 50 bis 60 % im Kongruenzraum. Da es sich bei dem Vorhaben um eine Erweiterung eines bestehenden Vollsortimenters handelt, der insbesondere auch Friedrichsfehn als zukünftigen Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung stärken als auch wettbewerbsfähig halten soll, stimmt der Landkreis der vorliegenden Planung unter der Voraussetzung zu, dass es bis auf weiteres im Ortsteil Friedrichsfehn zu keiner zusätzlichen Verkaufsflächenerweiterungen im Bereich des großflächigen Einzelhandels kommt.

Stellungnahme der Industrie und Handelskammer

Zu den Anregungen und Bedenken der IHK wurde von der Verfasserin der Auswirkungsanalyse (Büro Dr. Jansen GmbH) eine fachliche Stellungnahme eingeholt, die in die Abwägung eingestellt wird.

1. Zur Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Edewecht

- *Die IHK weist darauf hin, dass mit dem Bestand (der erweiterungswillige Lebensmittelvollsortimenter, Lebensmitteldiscounter, Drogeriemarkt, Apotheke, Bioladen, Optiker, Buchhandlung, Bäckereien) das Angebot an nahversorgungsrelevanten Betrieben – gemessen an der Einwohnerzahl – bereits sehr gut ausgebaut erscheint, sodass die planungsrechtlich gegebenen Entwicklungsspielräume für weitere Ansiedlungen oder*

³ Landkreis Ammerland, Schreiben vom 18.02.2025, siehe Anlage

Betriebserweiterungen aus Sicht der IHK vermutlich begrenzt sind. Die IHK vermisst eine objektive Bewertungsgrundlage in Form eines aktuellen Einzelhandelskonzepts.

Stellungnahme Gutachter: Das Einzelhandelskonzept (EHK) für die Gemeinde Edewecht liegt zwischenzeitlich im Entwurf vor. Das EHK berücksichtigt die geplanten Erweiterungsmaßnahmen im Hauptzentrum Edewecht wie auch im Nahversorgungszentrum Friedrichsfehn. Für den Ortsteil Friedrichsfehn, dem im Entwurf des neuen Regionalen Raumordnungsprogramms Landkreis Ammerland (RROP) die Funktion eines „Standorts mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung“ beigemessen wird, wird im EHK eine hohe Nahversorgungsbedeutung attestiert, und es wird empfohlen, nach der Realisierung der Edeka-Erweiterung keinen weiteren Ausbau der Verkaufsfläche mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten vorzunehmen.

2. Zur Verteilung der Entwicklungsspielräume

- *Die IHK hält es für wichtig, die begrenzten Entwicklungsspielräume ausgewogen auf bestehende und ggf. neue Betriebe zu verteilen. Dieses Ziel könne unter Umständen höher zu gewichten sein als die Interessen einzelner Vorhabenträger.*

Stellungnahme Gutachter: Im EHK werden keine über den Bestand hinausreichenden Ansiedlungspotenziale für Betriebe der Nahversorgung identifiziert. Daher können die begrenzten Spielräume für das Vorhaben genutzt werden.

3. Zum Kongruenzgebot

- *Die IHK weist darauf hin, dass die landes- und regionalplanerischen Vorgaben zu berücksichtigen sind. Das Kongruenzgebot für Grundzentren besagt, dass das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojekts den grundzentralen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreiten darf. Für Friedrichsfehn umfasst dieser laut gültigem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) die Ortsteile Friedrichsfehn, Wildenloh, Kleefeld, und Klein Scharrel. Eine wesentliche Überschreitung liegt dann vor, wenn mehr als 30 % des erwarteten Umsatzes mit Kaufkraft außerhalb dieses Verflechtungsbereichs erzielt werden.*
- *Laut Wirkungsanalyse leben im maßgeblichen Kongruenzraum ca. 7.500 Personen mit einer nahversorgungsrelevanten Kaufkraft von 22,3 Mio. EUR, und für das Vorhaben wird ein Umsatz von 17,6 Mio. EUR erwartet. Ein 100-prozentiger Kaufkraftzufluss aus dem Kongruenzraum ist unrealistisch. Die Arbeitshilfe zum LROP hält maximal 50 % Kaufkraftbindung für sachgerecht. Wir gehen – unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation sowie der Lage an einer stark befahrenen Pendlerachse – von einem realistischen Wert von maximal 40 % aus. Dies entspräche einer Kaufkraftbindung von rund 50 % innerhalb des Kongruenzraums. Die verbleibenden 50 % müssten also von außerhalb des Kongruenzraums stammen.*

Stellungnahme Gutachter: Die von der IHK aufgestellten Berechnungen sind nachzuvollziehen, lassen sich im Ergebnis und in der Bewertung aber auch anders interpretieren. Zunächst ist zu berücksichtigen, dass die Wirkungsanalyse einen überdurchschnittlich hohen Umsatz für den Bestandsmarkt und seine Erweiterung verwendet, um dem von der Rechtsprechung geforderten „realitätsnahen Worst-case-Szenario“ zu genügen. Die Daten zeigen, dass der Umsatz für das Planvorhaben um rund 20 % über dem durchschnittlichen Umsatz eines Edeka-Supermarkts liegt. Die hohe Umsatzleistung soll sicherstellen, dass die Marktwirkungen des Vorhabens keinesfalls unterschätzt werden. Dieser Ansatz hat allerdings regelmäßig zur Folge, dass die Versorgungsbedeutung eines Supermarkts bzw. des Vorhabens bezogen auf die verfügbare Kaufkraft überschätzt wird. Zudem hält die Arbeitshilfe zum LROP, wie von der IHK korrekt zitiert, maximal 50 % für sachgerecht. Setzt man diesen Wert an, ergibt sich der (in der Wirkungsanalyse verwendete) Gesamtumsatz zu 63,4 % (= 11,15 Mio. EUR) aus dem Umsatz mit

Einwohner:innen aus dem Kongruenzraum und zu 36,6 % (= 6,45 Mio. EUR) aus Kaufkraftzuflüssen von außerhalb des Kongruenzraums. Dieser Wert liegt um ca. 22 % über dem in der Landesplanung angesetzten Wert von 30 %.

Abschließend ist darauf zu verweisen, dass es sich beim Kongruenzgebot in Niedersachsen nicht um ein Ziel, sondern um einen Grundsatz der Landesraumordnung handelt. Die Arbeitshilfe führt hierzu aus: „Das Kongruenzgebot schützt die Zentralen Orte vor einem Abzug übermäßig hoher Kaufkraftanteile durch neue Einzelhandelsgroßprojekte in anderen Zentralen Orten.(...) Das Kongruenzgebot ergänzt insofern vorsorgeorientiert das auf die Verhinderung wesentlicher Beeinträchtigungen ausgerichtete Beeinträchtigungsverbot gemäß LROP Abschnitt 2.3 Ziffer 08.

Im Fazit ergibt sich für die angesetzte (überdurchschnittliche) Umsatzhöhe eine rund 20-prozentige Überschreitung der Orientierungsgröße für die Abschöpfung von Kaufkraft außerhalb des Kongruenzraums. Diese Kaufkraft stammt aus den übrigen (= nicht zum Kongruenzraum gehörenden) Ortsteilen der Gemeinde Edewecht sowie aus den angrenzenden Kommunen; die Einkaufsorientierung begründet sich insbesondere auf die gute Pkw-Erreichbarkeit des Vorhabenstandorts für viele Pendler:innen. Für die Bewertung ist zudem von Bedeutung, dass auch die angesetzte überdurchschnittliche Umsatztätigkeit für das Erweiterungsvorhaben nicht zu Beeinträchtigungen anderer Zentraler Orte führt.

4. Zur Wirkungsanalyse

- *Die IHK kritisiert, dass sich die Aktualisierung der Wirkungsanalyse zum Stand November 2024 auf die Bevölkerungs- und Kaufkraftdaten für Edewecht beschränkt. Eine methodisch belastbare Bewertung wäre jedoch nur möglich, wenn auch betriebswirtschaftliche Kennzahlen wie Flächenproduktivität, Umsatzentwicklung und Betriebsgrößenstruktur konsistent fortgeschrieben worden wären. Ohne diese Basis sind Aussagen zu Marktanteilen und Versorgungswirkungen nicht belastbar.*

Stellungnahme Gutachter: Diese Kritik ist grundsätzlich berechtigt. Daher ist es wichtig, dass sich die Aktualisierung nur aus Kostengründen auf die Einwohner- und Kaufkraftdaten beschränkt, da hier wichtige Veränderungen angenommen wurden, jedoch nicht festgestellt werden konnten. Gleichwohl konnte so die aktuelle Prüfung der Einhaltung des Kongruenzgebots erfolgen. Eine Anpassung der betriebswirtschaftlichen Eckdaten für Vorhaben und Wettbewerbsbetriebe schien zudem nicht erforderlich, da sich die Wettbewerbssituation nicht verändert hat und nur geringfügige Abweichungen auf Betreiberebene zu berücksichtigen gewesen wären, die das Ergebnis nicht beeinflusst hätten. Aus Gutachtersicht sind die Aussagen daher weiterhin belastbar.

5. Zum Einzugsgebiet

- *Zudem weist die Herleitung des Verflechtungsbereichs und des Einzugsgebiets in der Analyse nach Einschätzung der IHK einen hohen „Black-Box“-Charakter auf. Kritisch sei insbesondere, dass anscheinend Angaben des Vorhabenträgers eine zentrale Rolle spielen. Für eine bessere Nachvollziehbarkeit – wie sie von der Rechtsprechung gefordert wird – werden alternative Verfahren wie eine Kundenherkunftsbefragung oder Mobilfunk-/Appdatenanalysen für geeigneter gehalten. Letztere würden inzwischen von vielen Projektentwicklern standardmäßig zur Standortbewertung eingesetzt.*

Die Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 des LROP unterscheidet den planerischen Kongruenzraum vom faktischen Einzugsgebiet. Es wird explizit aufgefördert, „wirklichkeitsnahe“ Abgrenzungen vorzunehmen. Dies steht im Einklang mit der ergangenen Rechtsprechung, sodass die Nutzung von Daten und Einschätzungen des Vorhabenträgers zulässig ist. Die Daten des Vorha-

benrähgers basierten in der Vergangenheit auf der Erfassung der Kundenherkunft in Verbindung mit Zahlungsvorgängen (z.B. manuelle Eingabe der Postleitzahl oder Auswertungen des Vertragspartners Deutschland-Card) und werden sich künftig insbesondere auf Auswertungen mit Zahlungen über Payback stützen.

6. Zum Verstoß gegen das Kongruenzgebot

- *In ihrem Fazit äußert die IHK grundsätzliche Bedenken gegen das Vorhaben. Es verstoße gegen das Kongruenzgebot des LROP und sei damit raumordnerisch nicht zulässig. Die IHK regt an, zu prüfen, ob durch eine Reduzierung der Verkaufsfläche eine Zielkonformität mit dem LROP herstellbar ist.*

Stellungnahme Gutachter: Der aus Sicht der IHK bestehende Verstoß gegen das Kongruenzgebot wurde geprüft (siehe zu 3.). Im Ergebnis wurde eine geringfügige Überschreitung des Schwellenwerts in Bezug auf die Konformität von Vorhabenumsatz und Kaufkraft im Kongruenzraum festgestellt. Allerdings geht die mit der Erweiterung verbundene zusätzliche Umsatztätigkeit nicht mit Marktwirkungen einher, die Beeinträchtigungen der Nahversorgung in benachbarten Zentralen Orten auslöst. Während die Vermeidung einer solchen Beeinträchtigung als Ziel der Raumordnung verfolgt wird, wurde das Kongruenzgebot bewusst als Grundsatz eingestuft und ist damit der Abwägung zugänglich.

Stellungnahme der Gemeinde Bad Zwischenahn

Zu den Anregungen und Bedenken der Gemeinde Bad Zwischenahn wurde von der Verfasserin der Auswirkungsanalyse (Büro Dr. Jansen GmbH) eine fachliche Stellungnahme eingeholt, die in die Abwägung eingestellt wird.

1. Zum Einzelhandelskonzept Bad Zwischenahn

- *Die Gemeinde Bad Zwischenahn verweist darauf, dass der Ortsteil Petersfehn nach der Neufassung des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Bad Zwischenahn vom Mai 2023 als Grundzentrum mit zentraler Versorgungsfunktion von ausgewählten Einzelhandelsbetrieben für den täglichen Bedarf eingeordnet wird. Die bestehende Struktur wird als ausreichend, aber ausbaufähig bewertet. Insbesondere die Dis-counter Lidl sowie Netto in Petersfehn, die lediglich ca. 3 km (Straßenentfernung) von Friedrichsfehn entfernt liegen, sollten nach wie vor wettbewerbsfähig bleiben, um Potenzial zur funktionalen Ergänzungen gegenüber größeren Versorgungsbereichen zu gewährleisten.*
- *Die Gemeinde Bad Zwischenahn sieht die in der Wirkungsanalyse dargestellte Wettbewerbssituation daher kritisch. Nach ihrer Einschätzung wird in der Wirkungsanalyse zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 182 nicht ausreichend auf die Situation Petersfehns, basierend auf den Aussagen des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Bad Zwischenahn, eingegangen.*
- *Daher kann die Gemeinde Bad Zwischenahn der Erweiterung des Edeka-Markts mit der vorliegenden Planung zurzeit nicht zustimmen.*

Stellungnahme Gutachter: Der Bad Zwischenahner Ortsteil Petersfehn wird in der Wirkungsanalyse weder dem Kongruenzraum noch dem erweiterten Einzugsgebiet des Planvorhabens zugeordnet. Erwartet werden somit keine intensiven oder regelmäßigen Einkaufsorientierungen auf das Planvorhaben, sondern nachrangige Streuumsätze mit dort wohnhaften Kund:innen. Daraus resultieren geringe Umsatzverluste bei den beiden dort ansässigen Lebensmittel-discountern, die sich in erster Linie darauf begründen, dass die gleichen Betriebstypen – das wären hier Supermärkte – immer deutlich stärker von Wettbewerbsintensivierungen betroffen

sind als andere Betriebstypen (hier: Lebensmitteldiscounter). Aufgrund der geringen Betroffenheit von Wettbewerbsbetrieben und Standort wurde auf eine ausführlichere Darstellung verzichtet. Gleichwohl werden die beiden Lebensmitteldiscounter Netto und Lidl mit ihren Standortsituationen und ihrem Marktauftritt bewertet. Es handelt sich um verkehrsgünstig gelegene leistungsfähige Märkte, die ausreichende Stellplätze anbieten und von ihrer Nachbarschaft sowie einem Getränkemarkt profitieren. Die Wirkungsanalyse stellt folgendes Ergebnis fest: „Die Wirkungen für beide Betriebe summieren sich auf 0,4 Mio. EUR, was einem Umsatzanteil von ca. 2,6 % entspricht. Auch hier können vorhabenbedingte Betriebsschließungen ausgeschlossen werden, sodass sich keine negativen städtebaulichen Wirkungen ableiten lassen. Auch von einer Vorschädigung durch den Bestandsbetrieb kann nicht ausgegangen werden, da beide Betriebe zuletzt modernisiert und vergrößert haben.“ Bestandssituation und Betroffenheit werden daher aus gutachterlicher Sicht ausreichend differenziert dargestellt.

2. zum Grundzentrum Petersfehn

- *Die Gemeinde Bad Zwischenahn weist auf folgendes hin: Damit Petersfehn als Grundzentrum und wichtiger zentraler Versorgungsstandort im Gemeindegebiet Bad Zwischenahns im Rahmen der Grundversorgung zukunftsfähig bliebe, wäre zu gewährleisten, dass der Erhalt und die gezielte Stärkung der bestehenden Versorgungsstrukturen, insbesondere im Lebensmittel- und Drogeriesegment, nicht eingeschränkt würden und Potential für den Ausbau von Einzelhandelsbetrieben berücksichtigt werde.*

Stellungnahme Gutachter: Das fortgeschriebene Einzelhandelskonzept der Gemeinde Bad Zwischenahn stellt im Mai 2023 für die gesamte Einzelhandelslage seit dem Jahr 2014 nur „geringfügige Veränderungen“ fest. Neben den benannten Lebensmittel-SB-Betrieben sind zu diesem Zeitpunkt fünf kleinere Einzelhandelsnutzungen und 13 ergänzende Nutzungen ansässig. Als Zielsetzungen für die Einzelhandelslage werden „Erhalt und Stärkung“ vorgegeben, und „kleinteilige Ergänzungen im Einzelhandel“. Für den Fall, dass sich bei den beiden größeren Lebensmitteldiscountern Umstrukturierungsbedarf ergibt, könnten die Ansiedlungschancen für einen Lebensmittelvollsortimenter geprüft werden. Das bedeutet: Die Marktchancen eines zusätzlichen Supermarkts werden im Einzelhandelsgutachten der Gemeinde Bad Zwischenahn eher kritisch gesehen. Einer der beiden Lebensmitteldiscounter sollte somit den Standort aufgeben, damit ausreichende Kaufkraft für den Supermarkt zur Verfügung steht.

Die Umsatzerwartung eines kleinen Supermarkts mit rund 800 m² Verkaufsfläche liegt bei mindestens 3,2 Mio. EUR. Das Planvorhaben lenkt bei Realisierung eine voraussichtliche Kaufkraft von ca. 0,4 Mio. EUR um. Bei einem wohnortnahen Angebot besteht durchaus die Möglichkeit, diesen Betrag oder zumindest einen Teilbetrag zurückzuholen. Die Marktwirkungen des Erweiterungsvorhabens tragen somit nicht dazu bei, die Entwicklungsperspektiven des Einzelhandelsstandorts Petersfehn zu beeinträchtigen.

3. zur Wirkungsanalyse

- *Die Gemeinde Bad Zwischenahn bittet daher um eine entsprechende Überarbeitung der Wirkungsanalyse. Insbesondere solle dargestellt werden, ob die geplante Erweiterung tatsächlich keine negativen Auswirkungen, wie z. B. Abwanderungseffekte auf Petersfehn als Grundzentrum mit zentraler Versorgungsfunktion auslöse und eine Ausbaufähigkeit der Einzelhandelsbetriebe in Petersfehn weiterhin gewährleistet bliebe.*

Stellungnahme Gutachter: Wie aufgezeigt enthält die Wirkungsanalyse eine der Bedeutung des Einzelhandelsstandorts Petersfehn angemessene Darstellung von Situation und Perspektiven. Eine Überarbeitung ist daher aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich. Zudem ist darauf zu verweisen, dass der Entwurf des neuen RROP Landkreis Ammerland davon ausgeht,

dass die Ortsteile Petersfehn und Friedrichsfehn als „Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung“ eingestuft werden. Daraus ergibt sich eine über den eigenen Ortsteil hinausreichende (Nah-)Versorgungsaufgabe. Es werden benachbarte Ortsteile einem sog. Kongruenzraum zugeordnet, jedoch durch den regionalen Planungsträger und nicht durch die Kommune. Für den Ortsteil Friedrichsfehn mit 5.019 Einwohner:innen sind es die Edewechter Ortsteile Kleefeld, Klein Scharrel und Wildenloh, sodass der Kongruenzraum rund 7.500 Einwohner:innen umfasst. Der Ortsteil Petersfehn bzw. Petersfehn I und Petersfehn II zählt 4.095 Einwohner:innen und erhält den Bad Zwischenahner Ortsteil Bloh Süd zugeordnet mit ca. 574 Einwohner:innen. Damit erstreckt sich die Nahversorgungsfunktion für Petersfehn auf insgesamt rund 4.670 Einwohner:innen. Damit nimmt auch die Differenz der Kaufkraft in den Kongruenzräumen Einfluss auf Ansiedlungs- und Erweiterungsmaßnahmen der Nahversorgungsbetriebe an beiden Standorten. Diese neuen planerischen Vorgaben wurden in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Bad Zwischenahn noch nicht berücksichtigt, damit auch nicht ihre Konsequenzen für die Entwicklungsperspektiven des Einzelhandelsstandorts Petersfehn.

Abwägung der Gemeinde

Die Bedenken der IHK und der Gemeinde Bad Zwischenahn werden aus den o.g. Gründen zurückgewiesen.

Seitens der Gemeinde wird die Erweiterung an dem Standort befürwortet, da es sich um den für den Kongruenzraum maßgeblichen und auch räumlich einzig möglichen Standort für den großflächigen Einzelhandel handelt und der sehr erfolgreich etablierte Vollsortimenter in seiner Wettbewerbsfähigkeit gestärkt werden sollte. Das Erfordernis weiterer Standortalternativen für den großflächigen Einzelhandel wird im Bereich von Friedrichsfehn derzeit nicht gesehen. Weitere Entwicklungsschritte hätten sich ohnehin aus einer entsprechenden Entwicklung der Einwohnerstärke im Verflechtungsbereich ergeben.

4.2 Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Das BauGB enthält in § 1a Abs. 2 Regelungen zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen:

- Nach § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel).
- § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel).

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 182 setzt für den Geltungsbereich ein Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel fest. Der Geltungsbereich wird derzeit entsprechend für Stellplatzflächen oder das Einzelhandelsgebäude genutzt und ist überwiegend versiegelt. Mit der Erweiterung des Einzelhandels an dem vorhandenen Standort werden die bereits versiegelten Bestandsflächen genutzt. Darüber hinaus müssen keine neuen Erschließungsstraßen gebaut werden; die bestehende Verkehrsinfrastruktur kann optimal genutzt werden. Die Nachverdichtung an dem vorhandenen Standort entspricht dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Indem bereits größtenteils versiegelte Flächen in Anspruch genommen werden und die Neuversiegelung auf ein Minimum reduziert wird, werden die Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel berücksichtigt.

4.3 Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung

Im Rahmen der Bauleitplanung soll gemäß § 1a Abs. 5 BauGB den Erfordernissen des Klimaschutzes als auch der Klimaanpassung Rechnung getragen werden. Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Im Rahmen der BauGB-Novelle 2017 wurden durch die Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie neue Anforderungen an die Umweltprüfung gestellt. Beachtlich sind auch die Klimaschutzziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG, erstmals in Kraft getreten am 12.12.2019). Bis zum Zieljahr 2030 gilt eine Minderungsquote von mindestens 65 % der Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Jahr 1990. Für das Jahr 2040 ist ein Minderungsziel von mind. 88 % genannt. Bis zum Jahr 2045 ist die Klimaneutralität als Ziel formuliert.

Das Klimaschutzgesetz (KSG) betont zudem die Vorbildfunktion der öffentlichen Hand und verpflichtet die Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen die festgelegten Ziele zu berücksichtigen (§ 13 Abs. 1 KSG). Der Gesetzgeber hat mit den Formulierungen im KSG deutlich gemacht, dass der Reduktion von Treibhausgasen, u. a. durch hocheffiziente Gebäude und durch Erzeugung Erneuerbarer Energien, eine hohe Bedeutung zukommt und dass Städte und Gemeinden dabei in besonderer Weise in der Verantwortung stehen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes trägt den Belangen der Klimaanpassung Rechnung, indem der Flächenbedarf des Lebensmittel-Einzelhandels berücksichtigt wird, jedoch keine übermäßigen Flächen für die Versiegelung in Anspruch genommen werden. Zusätzlich trägt der Bebauungsplan dem Klimaschutz Rechnung, indem der Standort durch seine zentrale Lage im Siedlungsgebiet die Erreichbarkeit des Gebietes für den Fuß- und Radverkehr sowie durch die angrenzende Bushaltestelle für den öffentlichen Personennahverkehr ermöglicht. Bei künftigen Baumaßnahmen ist außerdem § 32a NBauO (Niedersächsische Bauordnung) zur Pflicht von Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auf Dächern und über Stellplatzflächen zu beachten.

4.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Die vorliegende Planung soll die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllen. Der Geltungsbereich ist bereits durch die nördlich verlaufende Landesstraße L828, die bestehenden 220 kV-Leitung und den bestehenden Vollsortimenter vorbelastet.

Die Schutzansprüche der umliegenden Nutzungen verändern sich durch die vorliegende Planung nicht. Die Bebauung rückt mit der vorliegenden Planung und dem Andienungsbereich geringfügig in Richtung Osten und damit an die dort bestehende Wohnbebauung heran. Die mit der vorliegenden Planung der Bebauung zur Verfügung gestellten Flächen werden derzeit als Stellplatzfläche genutzt. Die Trasse der 220 kV-Leitung westlich des Marktes wird künftig aufgehoben, sodass diese Vorbelastung künftig entfallen wird.

Ein Schallschutzgutachten⁴ wurde zwischenzeitlich erstellt und liegt mit Stand vom 22.07.2025 vor. Als Schallquellen wurde der Parkplatzverkehr, der Lkw-Verkehr auf dem Betriebsgelände, die Kühlaggregate, die Einkaufswagen und Einzelschallquellen (Kondensator, Technikräume) in die Berechnung eingestellt. Für die noch vorhandene 220 kV-Leitung wurden ebenfalls Aussagen in das Lärmschutzgutachten aufgenommen.

Die schutzwürdige Nutzung ist als Mischgebiet mit Immissionsrichtwerten von 60/45 dB(A) tag/nachts einzustufen. Als Immissionsorte wurden die Wohnhäuser Friedrichsfeher Straße

⁴ Lärmschutzgutachten Büro Jacobs aus Papenburg, Weißenburg 29, 26871 Papenburg, Stand 22.07.2025

Nr. 3(IO1), Nr. 5 (IO2) und der Kindergarten Am Ortsrand 15A (IO3) gewählt. Bei der Berechnung der Zusatzbelastung wurde festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte tags und nachts an allen Immissionsorten an Werktagen eingehalten werden. Tagsüber werden die Richtwerte an den Immissionsorten IO2 und IO3 um mehr als 6 dB unterschritten, so in Bezug auf die Genehmigungsfähigkeit die Lärmvorbelastung gemäß TA-Lärm nicht zu untersuchen ist.

Nachts werden alle Richtwerte um mehr als 6 dB unterschritten, so dass auch hier keine Lärmvorbelastung gemäß TA-Lärm zu untersuchen ist. Der zulässige Spitzenpegel wird an Werktagen tagsüber und nachts ebenfalls eingehalten. Eine Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen durch den zusätzlichen Zu- und Abfahrtsverkehrs im Sinne der 16. BImSchVO ist nicht zu erwarten. Am IO1 werden die Richtwerte nur um 5 dB unterschritten, so dass gemäß TA-Lärm die Lärmvorbelastung zu untersuchen ist. Auf die untersuchte Hausseite wirken keine anderen gewerblichen Lärmquellen immissionsrelevant ein, so dass es zu keiner Überschreitung der Richtwerte kommt. Detailuntersuchungen sind daher nicht erforderlich.

Die das Plangebiet querenden 220 kV-Leitung kann unter bestimmten Witterungsbedingungen Schall abstrahlen. Dies kann auf die für das Bauvorhaben untersuchten Immissionsorte einwirken. Da aber durch den Edeka-Markt an den Immissionspunkten 1 bis 3 die Richtwerte um mehr als 5 dB unterschritten werden, werden die zeitweise auftretenden Schallemissionen der 220 kV-Leitung den Gesamtbeurteilungspegel (Edeka + 220kV) nicht über die Richtwerte hinaus erhöhen. Weiterhin ist anzumerken, dass bei der Berechnungen des Edeka-Marktes von maximalen Betriebsbedingungen pro Tag ausgegangen wurde, die sich in der Praxis nur selten einstellen werden, d.h. die Beurteilungspegel durch den Edeka-Markt geringer sein werden, als hier berechnet. Für die gewerbliche Nutzung des Edekamarktes wird durch die 220kV-Leitung keine schalltechnische Beeinträchtigung bestehen, da hier die Richtwerte höher anzusetzen sind und schützenswerte Räumlichkeiten nicht betroffen sind.

4.5 Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Die Gemeinde Edewecht verzeichnet in den letzten Jahren eine positive Bevölkerungsentwicklung und im Zeitraum zwischen 2013 und 2023 einen Zuwachs von 8,5 %⁵, wobei die Nähe zum Oberzentrum Oldenburg als ursächlich betrachtet werden kann. Die beiden Siedlungsschwerpunkte im Gemeindegebiet liegen im Kernort Edewecht und im Ortsteil Friedrichsfehn, in denen jeweils 20 bis 21 % der Einwohner leben. Auch der Einzelhandel konzentriert sich auf diese Siedlungsschwerpunkte und dort weiterhin auf die drei im regionalen Einzelhandelskonzept festgelegten städtebaulich integrierten Lagen. Die Einzelhandelslage in Friedrichsfehn erstreckt sich entlang der Friedrichsfehner Straße.

Gemäß der Wirkungsanalyse der Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH übernimmt der Friedrichsfehner Ortskern den Großteil der Versorgungsfunktionen für den im Einzelhandelskonzept des Landkreises zugeordneten Kongruenzraum mit aktuell rund 7.506 Einwohnern für das derzeitige Grundzentrum Friedrichsfehn. Strukturprägend sind dort die zwei großflächigen Lebensmittel-SB-Betriebe Edeka und Aldi, ein Drogeriemarkt, die einen Verbundstandort am westlichen Rand des Ortsteils belegen. Das zugeordnete großzügige ebenerdige Parkplatzangebot ist direkt von der Friedrichsfehner Straße anfahrbar. Weiter sind es vorwiegend kleinere Betriebe, die die Friedrichsfehner Einzelhandelsstruktur ergänzen und die größtenteils Standorte östlich der genannten Magnetbetriebe belegen. Mit diesem Angebotsmix qualifiziert sich das Ortszentrum Friedrichsfehn mit einem Angebotsschwerpunkt im täglichen

⁵ Die folgenden Ausführungen entstammen der Wirkungsanalyse der Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2024.

Bedarf als leistungsfähiger Nahversorgungsstandort, der ein ergänzendes Einzelhandelsangebot aus dem aperiodischen Bedarf vorhält.

Mit der vorliegenden Planung wird die Versorgungsfunktion und des Ortsteils Friedrichsfehn gestärkt und gesichert. Außerdem kann die bestehende Infrastruktur für Einzelhandel optimal genutzt werden.

4.6 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Die Belange von Natur und Landschaft sind, wie auch die übrigen Belange des Umweltschutzes, detailliert im Umweltbericht (Teil II dieser Begründung) dargelegt. Die wesentlichen Aspekte werden nachfolgend kurz zusammengefasst.

□ Aktueller Zustand von Natur und Landschaft

Das Plangebiet mit einer Größe von rd. 1 ha umfasst das Gelände des bestehenden großflächigen Lebensmittelmarktes mit Backshop einschließlich der zugehörigen Stellplatzflächen und Andienungsbereichen in Friedrichsfehn.

Aufgrund der bereits vorhandenen großflächigen Nutzung der Fläche mit dem Marktgebäude und den Stellplätzen ist die Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere als auch des Boden-, Wasser- und Klimahaushaltes stark eingeschränkt. Nur wenige Flächen sind unversiegelt, die entweder als Rasenflächen oder als Beet/Rabatte gepflegt werden. Im Norden parallel der Friedrichsfehner Straße sind einzelne Straßenbäume im Verkehrssaum vorhanden.

Bei dem Boden handelt es sich im Ursprung um ein tiefes Erdhochmoor, innerhalb der Bodengroßlandschaft der Moore der Geest. Der natürliche Boden ist durch die nahezu vollständige Versiegelung weitgehend überformt. Hinweise über Altlasten im Plangebiet liegen nicht vor.⁶

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Und auch die Grundwassersituation ist durch den hohen Versiegelungsgrad maßgeblich verändert.

Das Plangebiet liegt außerhalb von verordneten Überschwemmungsgebieten oder Wasserschutzgebieten und auch außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Das Kleinklima wird durch die intensive Flächennutzung mit hohem Anteil an versiegelten Flächen bestimmt. Die nur sehr geringfügig angelegten gärtnerischen Flächen weisen nur einen geringen ausgleichenden Wert auf.

Auch das Orts-/Landschaftsbild wird maßgeblich durch die bestehende Bebauung und Versiegelung des Raumes bestimmt.

□ Auswirkungen der Planung, Eingriffsregelung

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden insbesondere durch folgende Charakteristika der geplanten Nutzungen bestimmt:

- Übernahme der Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet, jedoch Erhöhung der Verkaufsfläche des Marktes von 2.250 m² auf 2.750 m² und die Erweiterung des Backshops von 50 m² auf 75 m². Es sind neben Umstrukturierungen auch bauliche Ergänzungen erforderlich. Dazu wird die Baugrenze im Osten erweitert.

⁶ NIBIS ® Kartenserver (2021) Altlasten. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 182 zur seinerzeitigen Erweiterung des Edeka-Marktes setzt eine Grundflächenzahl von 0,6 fest (entspricht maximaler Versiegelung 80 %). Die Umsetzung des Marktes erfolgte 2014, wobei die seinerzeit vorhandene gesamte Grundstücksfläche (einschließlich der südwestlichen Flächen ohne Bebauung mit DM-Markt) in die Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ II) mit eingeflossen ist. Der Teilbereich mit dem Edeka-Markt konnte daher eine höhere Ausnutzung der GRZ erhalten, insgesamt wurde die zulässige Grundflächenzahl jedoch eingehalten. Bei der Umsetzung des DM-Marktes ergaben sich leichte Überschreitungen der zulässigen Grundfläche, die toleriert wurden. Mit der vorliegenden Planung soll nunmehr das Grundstück mit dem Edeka-Markt an die tatsächlich vorhandene Grundflächenzahl (GRZ II) von rd. 0,95 angepasst werden. Daher wird die zulässige Überschreitung von durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und von Nebenanlagen auf 0,95 angehoben. Die Grundflächenzahl (GRZ I) bleibt unverändert. Die Festsetzung trägt der Bestandsituation Rechnung, führt aber zu keiner höheren Versiegelung, so dass kein versiegelungsbedingter Eingriff entsteht.

Die Festsetzungen des B-Planes Nr. 182 zu den Gehölzpflanzungen wurden nicht übernommen, da diese bereits bei der Umsetzung der Erweiterung 2014, angepasst an die durch die Stromtrasse geprägten Standortbedingungen, wie folgt umgesetzt wurden: Aufgrund der Stellplatzflächen waren gemäß Festsetzung 23 Bäume zu pflanzen. Aufgrund der besonderen Standortbedingungen durch die 220 kV-Leitung erfolgte im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens eine Verlagerung der Standorte, wobei aufgrund des am östlichen Rand vorhandenen Baumbestandes 10 Bäume abgezogen werden konnten. Von den verbleibenden 13 Bäumen wurden 5 am Straßenrand (außerhalb des Marktgeländes) gepflanzt. Die restlichen 8 Bäume wurden auf dem Grundstück verteilt gepflanzt. Diese im Genehmigungsverfahren erfolgte Anpassung an die Standortbedingungen wurde durch Städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde Edewecht sowie grundbuchlich per Reallast gesichert. Damit ergibt sich durch den Wegfall der Festsetzung kein Eingriff.

☐ **Artenschutz-Verträglichkeit**

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 BNatSchG die Umsetzung der Planung absehbar und dauerhaft hindern. Hierbei sind die Europäischen Vogelarten sowie die Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie in den Blick zu nehmen. Da sich die artenschutzrechtlichen Regelungen auf konkrete Handlungen und Individuen beziehen, bleibt die abschließende Feststellung der Artenschutz-Verträglichkeit der Umsetzungsebene vorbehalten.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits maßgeblich überformte und bebaute Fläche im innerörtlichen Kontext. Demzufolge sind lediglich ein Vorkommen von vorwiegend störungstoleranten Arten anzunehmen ist.

Diesbezüglich sind auf der Umsetzungsebene Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten, die insbesondere auf bauzeitliche Maßnahmen abzielen. Bei Beachtung der Vermeidungsgrundsätze ist absehbar, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der Planung nicht dauerhaft entgegenstehen.

☐ **Natura 2000-Verträglichkeit**

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet „Everstenmoor“ südöstlich von Friedrichsfehn (Entfernung rd. 3 km), im Nordosten liegt das Natura 2000-Gebiet „Haaren und

Wold bei Wechloy“ in einer Entfernung von rd. 3,3 km. Aufgrund der Entfernung und der innerörtlichen Lage sind keine nachteiligen Auswirkungen der Planung auf die Natura 2000-Gebiete abzuleiten.

☐ Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte

Innerhalb des Plangebietes und direkt angrenzend befinden sich keine Schutzgebiete oder nach Naturschutzrecht geschützte Objekte.

Südöstlich von Friedrichsfehn am Küstenkanal liegt das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet, das FFH-Gebiet „Everstenmoor“ (Entfernung zum Plangebiet rd. 3 km), im Nordosten in einer Entfernung von rd. 3,3 km liegt das Natura 2000-Gebiet „Haaren und Wold bei Wechloy“, aufgrund der Entfernung und der innerörtlichen Lage des Plangebietes wird von nachteiligen Auswirkungen der Planung nicht ausgegangen.

Östlich von Friedrichsfehn grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Forst Wildenloh“ an, zum Plangebiet umfasst die Entfernung etwa 630 m. Aufgrund der Entfernung und der trennenden Siedlungsstrukturen sind nachteilige Auswirkungen der Planung nicht erkennbar.

☐ Darstellungen der Landschaftsplanung

Gemäß Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland (Fortschreibung 2021) wird der Geltungsbereich dem Siedlungsbereich ohne Zielzuordnung zugeordnet. Auch im Umfeld befinden sich keine Bereiche mit anderen Zielvorgaben.

4.7 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Im Geltungsbereich liegen Leitungen und Anlagen der Ver- und Entsorgungsträger. Die genaue Lage von Leitungen und weiteren Ver- und Entsorgungsanlagen sind den Leitungsplänen der Leitungsträger zu entnehmen; die Schutzanforderungen der jeweiligen Leitungsträger sind zu beachten.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den OOWV.

Das Grundstück im Plangebiet ist bereits an unser Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen. Ggf. notwendigen Rohrverlegungsarbeiten und Grundstücksanschlüsse können nur auf der Grundlage der Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) des OOWV und unter Berücksichtigung des Begleitvertrages für die Gemeinde durchgeführt werden. Nehmen Sie bitte vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten mit uns Kontakt auf, um den Zeitpunkt und den Umfang der Erweiterung festzulegen. Der minimal anstehende Druck reicht im Regelfall aus, um im Plangebiet eine Bebauung mit bis zu zwei Vollgeschossen (EG + 1 OG) entsprechend DVGW 400-1 druckgerecht mit Trinkwasser aus unserem Versorgungsnetz zu versorgen.

Abfallentsorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises.

Abwasserentsorgung

Das Plangebiet ist bereits an das Abwasser- und Schmutzwassernetz des zuständigen Versorgungsträgers angeschlossen.

Die EWE Wasser GmbH hat keine Bedenken gegen das Planungsvorhaben. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Abwassermengen des Kleinpumpwerks zu berücksichtigen sind. Im Falle einer Änderung der Verarbeitung (zusätzliche Fischtheke) oder der zu erwartenden Einleitmengen ist mit den jeweils zuständigen Stellen Kontakt aufzunehmen.

Strom- und Gasversorgung

Das Plangebiet ist bereits an das Strom- und Gasnetz der zuständigen Versorgungsträger angeschlossen.

Post- und Telekommunikationswesen

Das Plangebiet ist bereits an das Netz des Post- und Telekommunikationswesens der zuständigen Versorgungsträger angeschlossen.

Löschwasserversorgung

Das Plangebiet ist bereits an die Löschwasserversorgung der zuständigen Versorgungsträger angeschlossen. Laut DVGW W405 umfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300m um das Brandobjekt. Der Hydrant 021333 kann bei Einzelentnahme 96 m³/h Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung für den Grundschutz des Plangebietes bereitstellen. Er befindet sich in der Friedrichsfehrer Str. Höhe Haus Nr. 4. Der Hydrant 021569 kann bei Einzelentnahme 96 m³/h Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung für den Grundschutz des Plangebietes bereitstellen. Er befindet sich auf Höhe Am Ortsrand 13.

220 kV-Leitung

Die 220-kV-Leitung Conneforde-Cloppenburg_Ost (LH-14-206) der TenneT TSO GmbH wird voraussichtlich ab Mitte 2026 vollständig zurückgebaut. Die Rückbauphase kann sich über einen Zeitraum von bis zu zwei Jahren erstrecken. Der Rückbau der Leitung darf durch Bauvorhaben im Plangebiet nicht beeinträchtigt werden.

Solange die Leitung im Bestand noch vorhanden ist, ist ein Leitungsschutzbereich von 22 m beiderseits der Leitungsachse (Verbindungsline der Mastmitten) zu beachten. Innerhalb des Schutzbereiches der Höchstspannungsfreileitung ist nur eine eingeschränkte Bebauung möglich. Maßgebend ist hier die DIN EN 50341-1, in der die Mindestabstände zwischen Verkehrsflächen, Bauwerken etc. zu den Leiterseilen auch im ausgeschwungenen Zustand festgelegt ist. Alle Bauvorhaben, die auf Grundstücken innerhalb des Schutzbereiches liegen oder unmittelbar daran angrenzen, sind der TenneT TSO GmbH mindestens 8 Wochen vorher zur Stellungnahme vorzulegen.

Folgende Punkte sind zu beachten bzw. bedürfen einer Abstimmung:

- Bei Arbeiten in unmittelbarer Nähe der Anlage bzw. innerhalb des Schutzbereiches ist zu beachten, dass sich durch unzulässige Annäherung an die unter Höchstspannung stehenden Anlagenteile der Freileitung folgenschwere Unfälle ereignen können. Gefahr besteht insbesondere durch hochschwenkende Fahrzeug- und Baumaschinenteile.
- Bei ungünstigen Witterungsverhältnissen können Eisbrocken und Schneematschklumpen von der Freileitung abfallen. Unter der Freileitung muss unter Umständen mit Vogelkot gerechnet werden. Für solche witterungs- und naturbedingten Schäden kann keine Haftung übernommen werden.
- Innerhalb des Schutzbereiches ist jede Geländeniveauperänderung nur zulässig, wenn die Mindestabstände zu den Leiterseilen eingehalten werden. Aus diesem Grund sind Geländeniveauperänderungen mit dem Leitungsträger abzustimmen.

- Dauerhafte Aufschüttungen oder kurzzeitige Erdablagerungen innerhalb des Schutzbereiches dürfen nur mit der Zustimmung des Leitungsträgers und erst nach Prüfung der Einhaltung der Sicherheitsabstände vorgenommen werden.
- Die Baustelleneinrichtung (Aufstellung von Büro- und Lagercontainern) muss generell außerhalb des Schutzbereiches der Freileitung erfolgen. Dies gilt auch für das eigentliche Baulager.
- Die Bestands- und Betriebssicherheit der Höchstspannungsleitung muss jederzeit gewährleistet sein. Maßnahmen zur Sicherung des Leitungsbestandes und -betriebes müssen unter Beibehaltung des Schutzbereiches ungehindert durchgeführt werden können. Hierzu zählen beispielsweise Korrosionsschutzarbeiten, Arbeiten zur Trassenfreihaltung von betriebsgefährdendem Aufwuchs sowie die Erneuerung oder Verstärkung oder ein durch Dritte veranlasster Umbau auf gleicher Trasse.
 - Für Inspektions- und Wartungsarbeiten müssen der Zugang und die Zufahrt mittels LKW zu den Maststandorten weiterhin ungehindert möglich sein. Die Zugänglichkeit zur Leitungstrasse/zur den Leiterseilen muss ebenfalls gegeben sein.

4.8 Oberflächenentwässerung

Durch die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 182 werden keine neuen versiegelten Flächen geschaffen, so dass die Entwässerung auf der Grundlage der vorhandenen Konzeption erfolgen kann. Die Entwässerung der Dachflächen erfolgt über eine Ableitung in unterirdische Rohre. Die Ableitung der Oberflächenentwässerung zu den versiegelten Flächen erfolgt in Richtung Friedrichsfehn Straße und eine Versickerung in der straßenseitigen Grünfläche.

4.9 Belange des Verkehrs

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes ist über zwei Ein- und Ausfahrten an der Friedrichsfehn Straße (L 828) innerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt gesichert. Die Landesstraße L828 verbindet den Geltungsbereich in der Ortschaft selbst sowie in Richtung Westen mit verschiedenen Kreisstraßen, die das Gemeindegebiet erschließen. In Richtung Osten besteht eine Verbindung nach Oldenburg und ein Anschluss an die Autobahn A28 Richtung Leer/Wilhelmshaven und Osnabrück/Bremen. In Richtung Süden besteht ein Anschluss an die Bundesstraße B 401 am Küstenkanal.

Die erforderlichen Einstellplätze sind im Rahmen der bestehenden Nutzungen bereits vorhanden.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb einer fußläufigen Entfernung von 250 m zur Haltestelle "Friedrichsfehn, Dorfstraße". Von dieser Haltestelle wird der Geltungsbereich durch die Regionalbuslinie 380 (Oldenburg-Edewecht- Barßel) an die Stadt Oldenburg, an die Gemeinde Edewecht sowie an die Gemeinde Barßel im Landkreis Cloppenburg angebunden. Außerdem liegt in fußläufiger Entfernung von ca. 400 m die Haltestelle "Friedrichsfehn, Schule". Von dieser Haltestelle wird der Geltungsbereich durch die Buslinie 309 an die Stadt Oldenburg und die Ortschaften Petersfehn und Wildenloh angebunden. Darüber hinaus verkehren von dort die schülerorientierten Buslinien 379, 384, 387, 388 und 399.

Im Geltungsbereich befinden sich bereits sieben öffentliche Ladestationen für E-Mobilität. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass in den Sonstigen Sondergebieten Ladestationen für E-Mobilität errichtet werden können.

4.10 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge

Im Zuge der Planung wurde überprüft, ob der Geltungsbereich des Bauleitplans in einem Überschwemmungsgebiet, einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet oder in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten liegt. Bei Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten handelt es sich um Flächen, bei denen nach § 78b WHG ein signifikantes Hochwasserrisiko ermittelt wurde und die bei einem Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ_{extrem}) über das festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet hinaus überschwemmt werden können.

Die Überprüfung des Hochwasserrisikos unter Zuhilfenahme der Niedersächsischen Umweltkarten ergibt, dass das Plangebiet in keinem der aufgeführten Fälle betroffen ist.

Die Planung steht im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz und berücksichtigt die Belange von Hochwasserschutz und Hochwasservorsorge.

4.11 Kampfmittel und Altlasten

Der Gemeinde sind in dem vorliegenden Geltungsbereich keine Kampfmittelfunde bekannt. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle; Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt. Gemäß dem NIBIS Kartenserver (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>) befinden sich im Plangebiet selbst und in dessen Umgebung keine Altlasten. Sollten sich bei den weiteren Planungen oder den Baumaßnahmen vor Ort Hinweise auf Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen ergeben, ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises zu benachrichtigen.

5 Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Gemeinde Edewecht führt im Zuge der Aufstellung der 1. Änderung dieses Bebauungsplanes Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB durch, mit denen den Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit gegeben wird, Anregungen und Hinweise zu den Planinhalten vorzutragen. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden diese öffentlichen und privaten Belange in die Abwägung eingestellt sowie gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

5.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Von privater Seite wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

5.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die Stellungnahmen der Fachbehörden aus der frühzeitigen Beteiligung werden wie folgt abgewogen:

Landkreis Ammerland

Aus raumordnerischer Sicht wird auf die Abstimmung im Vorfeld zu diesem Bauleitplanverfahren hingewiesen. Der Hinweis zur raumordnerischen Abstimmung wird zur Kenntnis genommen. Inhaltlich wird auf Kapitel 4.1 verwiesen.

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen aufgrund des Heranrückens an die vorhandene Bebauung Bedenken, da noch kein Schallgutachten vorliegt. Die Hinweise zum Schallschutz werden zur Kenntnis genommen. Ein Schallschutzgutachten wurde zwischenzeitlich erstellt und liegt mit Stand vom 22.07.2025 vor. Die Ergebnisse sind in Kapitel 4.4 eingearbeitet.

Aus naturschutzfachlicher Sicht wurde noch keine Stellungnahme abgegeben, da zum Vorentwurf noch kein Umweltbericht vorlag. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Umweltbericht wurde erstellt und der Entwurfsfassung hinzugefügt. Die Zusammenfassung der Umweltbelange erfolgt in Kapitel 4.6.

Seitens der unteren Wasserbehörde bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, da keine neuen versiegelten Flächen geschaffen werden. Es wird ein Nachweis der schadlosen Oberflächenentwässerung angeregt. Der Hinweis, dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Die schadlose Oberflächenentwässerung wird im Rahmen der gesicherten Erschließung im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen. Da es sich um ein vollständig erschlossenes Gelände handelt, wird diese Vorgehensweise für gerechtfertigt gehalten. Die Begründung wird in Kapitel 4.7 um Aussagen zur Oberflächenentwässerung ergänzt.

Die Hinweise zur Beschränkung des Versiegelungsgrades werden zur Kenntnis genommen, sind hier jedoch nicht zielführend, da das Gelände bereits vollständig mit Gebäuden und Stellplätzen erschlossen ist und lediglich eine Erweiterung der baulichen Anlagen erfolgt. Die Hinweise des Schul- und Kulturamtes zur ÖPNV- Versorgung werden in die Begründung aufgenommen.

Die Hinweise zur Bauleitplanung werden beachtet, die Planunterlagen werden angepasst. Der Umweltbericht wurde erstellt. Der Hinweis, dass keine weiteren Hinweise zum Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

Industrie- und Handelskammer

Die IHK hat grundsätzliche Bedenken gegen die Erweiterung des Vorhabens, insbesondere vor dem Hintergrund der Verteilung der Entwicklungsspielräume und der Einhaltung des Kongruenzgebotes. Die IHK kritisiert zudem, dass die Gemeinde Edewecht über kein eigenes Einzelhandelskonzept verfügt, da ein solches Konzept die Grundlage für eine gezielte, verträgliche und städtebaulich-funktionale Einzelhandelsentwicklung bildet.

Die Hinweise zum Einzelhandelskonzept werden zur Kenntnis genommen. Das Einzelhandelskonzept (EHK) für die Gemeinde Edewecht liegt zwischenzeitlich erstellt von Dr. Jansen GmbH, mit Stand vom 07.08.2025 im Entwurf vor. Zu den Anregungen und Bedenken der IHK wurde von der Verfasserin der Auswirkungsanalyse (Büro Dr. Jansen GmbH) eine fachliche Stellungnahme eingeholt, die in die Abwägung in Kapitel 4.1 eingestellt wird.

Gemeinde Bad Zwischenahn

Die Gemeinde hat Bedenken aufgrund möglicher Auswirkungen auf das des nahegelegenen Grundzentrum mit zentraler Versorgungsfunktion in Petersfehn I. Zu den Anregungen und Bedenken wurde ebenfalls von der Verfasserin der Auswirkungsanalyse (Büro Dr. Jansen GmbH) eine fachliche Stellungnahme eingeholt, die in die Abwägung in Kapitel 4.1 eingestellt wird.

hanseWasser Bremen GmbH für die EWE Wasser GmbH

Der Hinweis, dass keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zur Abwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen und bei der Ausführungsplanung berücksichtigt.

Deutsche Telekom Technik GmbH

Der Hinweise zum Bestand vorhandener Telekommunikationsleitungen werden zur Kenntnis genommen.

Glasfaser NordWest GmbH & Co. KG

Der Hinweis, dass der Anschluss mit Glasfaser geprüft wird, wird zur Kenntnis genommen.

OOWV

Im Bereich des Plangebietes befinden sich Versorgungsanlagen des OOWV. Die Hinweise zum Schutz der Leitungen werden zur Kenntnis genommen und in der Objektplanung berücksichtigt. Es ist darauf hinzuweisen, dass das Gelände bereits vollständig mit Gebäuden und Stellplätzen erschlossen ist und lediglich eine Erweiterung der baulichen Anlagen erfolgt.

Die Hinweise zur Versorgungssicherheit, zum Versorgungsdruck und zur Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen; die Begründung wird ergänzt.

EWE Netz GmbH

Die Hinweise zur Versorgung werden zur Kenntnis genommen und in der Objektplanung berücksichtigt. Es ist darauf hinzuweisen, dass das Gelände bereits vollständig mit Gebäuden und Stellplätzen erschlossen ist und lediglich eine Erweiterung der baulichen Anlagen erfolgt.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

Die Hinweise zum Baugrund werden zur Kenntnis genommen. Es ist darauf hinzuweisen, dass das Gelände bereits vollständig mit Gebäuden und Stellplätzen erschlossen ist und lediglich eine Erweiterung der baulichen Anlagen erfolgt.

TenneT TSO GmbH

Der Hinweis, dass die Tennet von dem Bauvorhaben betroffen ist, wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zum Leitungsschutzbereich wird zur Kenntnis genommen. Auf der Planzeichnung ist bereits ein Hinweis zur Baubeschränkung und auf die DIN EN 50341 vorhanden. Der Hinweis wird aktualisiert.

Die Anregung, die Baugrenzen außerhalb des Schutzbereiches zu legen, wird nicht berücksichtigt, da bereits ein Baukörper vorhanden ist. Dieser wird lediglich Süden parallel zur Leitung erweitert. Die Einhaltung eines Mindestabstandes zur Leitung ist nicht zielführend, da das Gelände bereits vollständig mit Gebäuden und Stellplätzen erschlossen ist und lediglich eine Erweiterung der baulichen Anlagen Süden parallel zur Leitung erfolgt. Zudem ist der Abbau der Leitung ab 2026 beabsichtigt. Die Masten und die Mastschutzbereiche liegen außerhalb des Plangebietes. Eine Änderung des Geländenniveaus ist nicht geplant. Der Hinweis zum Rückbau der Leitung wird ebenfalls in die Planunterlagen aufgenommen.

Da die Leitung nur noch temporär vorhanden ist, wird eine Überprüfung der Einhaltung der Grenzwerte nach der 26. BImSchV nicht für erforderlich gehalten.

Die Abwägung zum Umgang mit der 220 KV-Leitung wird ergänzt.

5.3 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

5.4 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

6 Inhalte der Planung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der Größe der geplanten Verkaufsflächen wird wie bisher ein Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird in dem Plangebiet gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ erfolgt aufgrund der Einstufung als großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m². Das sonstige Sondergebiet dient zum Zwecke der Errichtung von baulichen Anlagen und Einrichtungen für den großflächigen Einzelhandel zur Nahversorgung. Zulässig sind die folgenden Nutzungen:

- (a) Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke“ mit einer Verkaufsfläche bis zu 0,2553 m² je Baugrundstücksfläche (= max. 2.750 qm VK),
- (b) Backshop mit Sitzbereich mit einer Verkaufsfläche bis zu 0,0069 m² je Baugrundstücksfläche (= max. 75 qm VK).

Die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente darf 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.

Die Festsetzung der Verkaufsflächen und zulässigen Sortimente orientiert sich an der typischen Zusammensetzung für einen Lebensmittelvollsortimenter mit einer zeitgemäßen Ausstattung.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Höhe der baulichen Anlagen im Sonstigen Sondergebiet wird auf 11,00 m begrenzt. Diese Festsetzung orientiert sich an der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 182 und dient zur Absicherung der Eingliederung des Baukörpers in seine nähere Umgebung.

Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante des Gehwegs an der Friedrichsfehrer Straße, gemessen mittig der straßenseitigen Gebäudefassade und rechtwinklig zur Fahrbahnachse. Obere Begrenzung der baulichen Anlagen ist der höchste Punkt des Daches. Für technische Anlagen wie z.B. Klima- und Lüftungseinrichtungen, Schornsteine etc. sowie für Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe zulässig.

Die Grundflächenzahl GRZ wird zum Ursprungsbebauungsplan nicht verändert und beträgt 0,6. In dem Sonstigen Sondergebiet ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen i.S.v. § 12 BauNVO mit ihren Zufahrten und durch die Grundflächen von Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 zulässig. Die Überschreitung der Grundflächenzahl GRZ ist notwendig, um die vorhandenen und in diesem Umfang baurechtlich genehmigten Stellplatzanlagen im Geltungsbereich abzusichern.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der Baugrenzen orientiert sich an den Erweiterungsabsichten sowie am Bestandsobjekt des Einzelhandels. Um die Erweiterung des Lebensmittel-Einzelhandels zu ermöglichen, werden die Baugrenzen geringfügig erweitert. Im Sonstigen Sondergebiet gilt die abweichende Bauweise (a).

Es sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch sind auch Gebäudelängen über 50 m zulässig. Die Festsetzung wird aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen.

6.4 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen sind Garagen und überdachte Einstellplätze nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nicht zulässig. Die Festsetzung dient dem Erhalt des Straßenbildes und wurde aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen.

7 Ergänzende Angaben

7.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Der Geltungsbereich weist insgesamt eine Größe von 10.770 m² auf.

Sonstige Sondergebiete	10.768 m ²
------------------------	-----------------------

7.2 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

Beschluss über den Entwurf und die Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung über die Beteiligung der Öffentlichkeit

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss durch den Rat

Die Begründung ist der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 182 beigelegt.

Edewecht, den

Die Bürgermeisterin

Teil II der Begründung: Umweltbericht

1. Einleitung

Gemäß § 2 [4] BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Hierbei sind vor allem die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1 a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplanes in die Abwägung einzustellen.

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2 a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die nachfolgende Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an der Anlage 1 des BauGB.

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben sind den folgenden Kapiteln zu entnehmen.

1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Edewecht beabsichtigt mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 182 die planungsrechtliche Absicherung einer Erweiterung des großflächigen Einzelhandelbetriebes in Friedrichsfehn, wobei sich die Erweiterung auf die Verkaufsfläche des Marktes von bisher 2.250 m² auf 2.750 m² und die des Backshops von 50 m² auf 75 m² bezieht. Dies erfolgt durch Verlagerungen von Büroflächen in die obere Etage und weitere Flächenoptimierungen (Einbeziehung des Getränkelagers mit entsprechendem Umbau). Die Erweiterung der Verkaufsflächen erfordert die planungsrechtliche Änderung der textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan. Auch wird durch die geplanten Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen die Erweiterung der überbaubaren Flächen in Richtung Osten und Westen erforderlich. Im östlichen Abschnitt ist ein Leergutlager mit einer Andienungszone vorgesehen. Im Westen wird der vorhandene Anbau nach Süden verlängert, um kleinere Raumeinheiten unterzubringen. Da Änderungen in der Andienung und Stellplatzverkehre erfolgen und das Vorhaben näher an die umgebende Bebauung heranrückt, ist ein Lärmschutzgutachten erforderlich.

Das Plangebiet mit einer Größe von rd. 1 ha und umfasst das Gelände des großflächigen Lebensmittel-Einzelhandels Edeka mit angrenzenden Stellplatzflächen und Andienungsbereichen in Friedrichsfehn.

1.2 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung

Nachfolgend werden gemäß Anlage 1 des BauGB die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes, soweit sie für den vorliegenden Bauleitplan von Bedeutung sind, dargestellt.

Weiterhin wird aufgeführt, inwieweit diese Ziele im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt werden.

Baugesetzbuch (BauGB)	Berücksichtigung in der Planung
<i>Die Bauleitpläne ... sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie</i>	Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um einen durch einen Bebauungsplan abgesicherten und vollständig bebauten Bereich in Friedrichsfehn.

den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. [§ 1 Abs. 5 BauGB]	Eine Änderung der flächenbezogenen Inanspruchnahme ist nicht vorgesehen, nur kommt es innerhalb der bereits versiegelten Flächen zu baulichen Umstrukturierungen und Erweiterungen. Der städtebaulichen Zielsetzung und der flächensparenden Entwicklung wird mit der kleinräumigen Umnutzung entsprochen.
Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB]	Das Plangebiet wird bereits als Lebensmittelmarkt genutzt, einschließlich der Parkplätze etc., eine wesentliche Änderung der Situation ist mit der Erweiterung nicht zu erwarten. Doch ergeben sich Änderungen in der Andienung und der Stellplatzverkehre und das Vorhaben reicht näher an die umgebende Bebauung heran, sodass die Nachbarschaftsverträglichkeit gutachterlich überprüft wurde.
Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB]	Das Bestandsgebäude des Verbrauchermarktes ist nicht denkmalgeschützt und weist auch keine besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild auf.
Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.	Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet „Everstenmoor“ südöstlich von Friedrichsfehn (Entfernung rd. 3 km), im Nordosten liegt das Natura 2000-Gebiet „Haaren und Wold bei Wechloy“ in einer Entfernung von rd. 3,3 km, aufgrund der Entfernung und der innerörtlichen Lage sind keine nachteiligen Auswirkungen der Planung abzuleiten.
Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. [§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB] (Bodenschutzklausel)	Aufgrund der Tatsache, dass das Gebiet bereits durch vorherige Nutzung versiegelt und bebaut ist, ist gegenüber dem Bestand keine zusätzliche Neuversiegelung des Bodens abzuleiten.
Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. [§ 1 a Abs. 5 BauGB]	Der Bebauungsplan regelt keine besonderen Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken oder der Anpassung an den Klimawandel Rechnung tragen. Der Umfang von Flächeninanspruchnahmen an versiegelten und bebauten Bereichen wird gegenüber dem Bestand nicht verändert. Es entfallen Festsetzungen zu Baumpflanzungen aus dem Ursprungsplan, die bereits umgesetzt und grundbuchlich abgesichert sind.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	
Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass 1. die biologische Vielfalt, 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie	Die Planung umfasst das bereits durch bauliche Anlagen und Stellplätze vollständig beanspruchte Gelände des bestehenden Verbrauchermarktes, zusätzliche Flächeninanspruchnahmen werden auch mit der Erweiterung des Baufeldes nicht vorbereitet. Aufgrund der Bestandssituation und der Erweiterung der Verkaufsfläche ohne zusätzliche Flächeninanspruchnahmen bisher unversiegelter Flächen ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes.

3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. [§ 1 Abs. 1 BNatSchG]	
Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht	
Innerhalb des Plangebietes und direkt angrenzend befinden sich keine Schutzgebiete oder nach Naturschutzrecht geschützte Objekte. Südöstlich von Friedrichsfehn am Küstenkanal liegt das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet, das FFH-Gebiet „Everstenmoor“ (Entfernung zum Plangebiet rd. 3 km), im Nordosten in einer Entfernung von rd. 3,3 km liegt das Natura 2000-Gebiet „Haaren und Wold bei Wechloy“, aufgrund der Entfernung und der innerörtlichen Lage des Plangebietes wird von nachteiligen Auswirkungen der Planung nicht ausgegangen. Östlich von Friedrichsfehn grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Forst Wildenloh“ an, zum Plangebiet umfasst die Entfernung etwa 630 m. Aufgrund der Entfernung und der trennenden Siedlungsstrukturen sind nachteilige Auswirkungen der Planung nicht erkennbar.	
Ziele des speziellen Artenschutzes	
Aufgrund der Komplexität der artenschutzrechtlichen Vorgaben wird die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des speziellen Artenschutzes in einem gesonderten Kapitel (s. Kap. 1.3 des Umweltberichtes) dargestellt.	
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	
<i>Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden. [vgl. § 1 Abs. 1 BImSchG]</i>	Das Plangebiet ist durch die Lage an der nördlich verlaufende Landesstraße L828, der bestehenden 220 kV-Leitung und dem bestehenden Vollsortimenter vorbelastet. Mit der Erhöhung der Verkaufsfläche werden keine wesentlichen Änderungen vorbereitet. Doch ergeben sich mit den baulichen Anpassungen Änderungen in der Andienung und Stellplatzverkehre und das Vorhaben rückt näher an die umgebende Bebauung heran. Diesbezüglich liegt ein Lärmschutzgutachten vor.
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	
<i>Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers) sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. [vgl. § 1 und § 2 Abs. 2 BBodSchG]</i>	Mit der Planung ergeben sich bauliche Erweiterungen, die aber auf bereits versiegelten Flächen erfolgen. Eine Flächeninanspruchnahme bisher unversiegelter Freiflächen erfolgt nicht. Auch wird gegenüber dem Bestand keine Erhöhung der Flächeninanspruchnahmen vorbereitet.
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)	
<i>Die Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) sollen durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung als Bestandteile des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut geschützt werden. [vgl. § 1 WHG]</i>	Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Aufgrund der Bestandssituation des bestehenden Marktes und der Stellplätze etc. ergeben sich auch mit der 1. Änderung keine Veränderung der Grundwassersituation und der Oberflächenentwässerung.
Landschaftsplanung	
Gemäß Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland (Fortschreibung 2021) wird der Geltungsbereich dem Siedlungsbereich ohne Zielzuordnung zugeordnet. Auch im Umfeld befinden sich keine Bereiche mit anderen Zielvorgaben.	

1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP)

Gemäß § 44 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten.

Diese Verbote richten sich zwar nicht an die Ebene der Bauleitplanung, sondern untersagen konkrete Handlungen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist allerdings zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des im Rahmen der Bauleitplanung nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind.⁷ Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

Anhand der bestehenden Bebauung und großflächigen Versiegelungen sind Habitatqualitäten nur in den Begleitgrünflächen sowie an den Gebäuden zu erwarten.

Großgehölze mit Potenzial für höhlenbrütende Vogelarten oder Fledermausquartiere sind innergebietslich nicht oder nur randlich an der Kreisstraße bzw. dem angrenzenden Siedlungsgehölz zu erwarten, die von der Änderung des Bebauungsplanes aber nicht betroffen sind. An dem bestehenden Marktgebäude sind potentiell Fledermaushabitate oder Gebäudebrüter nicht grundsätzlich auszuschließen.

Nach der Potentialanalyse auf Grundlage des Biotopbestandes werden im Folgenden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände geprüft, ob diese der Realisierung der Planung entgegenstehen können.

1.) Verbot der Verletzung oder Tötung von Tieren sowie Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen

Sollten im Plangebiet an dem bestehenden Gebäude oder in dem Begleitgrün einzelne Tiere vorkommen, ist die Erfüllung des Verbotstatbestandes vermeidbar, indem die Bestände weitgehend erhalten bleiben, oder bei notwendig werdenden Begleitgrünentnahmen oder auch Sanierungs- und Anbaumaßnahmen sind diese außerhalb der Vogelbrutzeit und Quartierszeit von Fledermäusen durchzuführen, bzw. sind Kontrollen durchzuführen (sofern besetzte Quartiere und/ oder Brutplätze betroffen sind). Aufgrund dieser Vermeidungsmöglichkeit ist das Tötungsverbot nicht geeignet, die Umsetzung der Planung dauerhaft zu hindern.

2.) Verbot der erheblichen Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten

Im artenschutzrechtlichen Sinne erheblich sind Störungen dann, wenn hierdurch die Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population zu befürchten steht. So geartete Störungen sind bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, da es sich um einen nahezu vollständig bebauten Bereich handelt und die Planung bestandsorientiert vorgenommen wird, so dass sich die Störwirkung der Nutzungen (insbesondere Beunruhigung von Tieren durch die Anwesenheit von Menschen) nicht signifikant verändern wird. Störepfindliche Tierarten sind aufgrund der Bestandssituation im betrachteten Bereich nicht zu erwarten.

3.) Verbot der Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren

Das Verbot der Zerstörung von Lebensstätten für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplänen kommt nicht zur Anwendung, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 BNatSchG). Das kann hier angenommen werden, da es sich um einen bereits vollständig erschlossenen und

⁷ Darüber hinaus sind solche Arten zu berücksichtigen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 (1) Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind. Eine Rechtsverordnung auf dieser Ermächtigungsgrundlage wurde bislang nicht erlassen.

bebauten Bereich handelt und keine zusätzlichen und weitergehenden Festsetzungen getroffen werden. Zudem sind im Umfeld vergleichbare siedlungstypische Biotop- und Lebensraumstrukturen vorhanden.

Fazit

Zusammenfassend stehen somit artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Planung dauerhaft nicht entgegen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Folgenden werden für die einzelnen Umweltschutzgüter die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung prognostiziert, wobei der Fokus insbesondere auf solche Auswirkungen gerichtet wird, die ein erhebliches (positives oder negatives) Ausmaß erreichen oder erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung darstellen.

Die Prognose der Auswirkungen setzt dabei zunächst eine Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) voraus. Weiterhin ist die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung in der Übersicht aufzuzeigen, soweit diese zumutbar abgeschätzt werden kann. Auch bei der Darstellung des Basisszenarios und der voraussichtlichen Entwicklung ohne Planung wird bereits auf die voraussichtlich erheblich beeinflussten Umweltmerkmale fokussiert.

2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario)

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Derzeitiger Zustand

Das Plangebiet umfasst das Gelände des bestehenden Lebensmittelmarktes in Friedrichsfehn, das bereits nahezu vollständig bebaut und versiegelt ist. Nur zur Friedrichsfehner Straße schließt eine schmale Grünfläche an, die in die Verkehrsgrünfläche übergeht.

Neben dem bestehenden großflächigen Gebäude (OGG) sind auch die Freiflächen des Geländes weitgehend versiegelt (gepflastert), wobei es sich um Parkplätze (OVP) und Zuwegungen etc. des bestehenden Marktes handelt. Nur im Süden im Übergang zur Straße Am Ortrand besteht noch eine schmale unversiegelte Freifläche, die als Beet/Rabatte (ER) angelegt ist.

Im Umfeld des Geltungsbereiches sind weitere versiegelte Zuwegungen sowie Parkplätze und Märkte vorhanden, im Norden schließt die Friedrichsfehner Straße (OVS) an, die durch einzelne Baumpflanzungen (HEB) innerhalb einer Scherrasenfläche (GR) gegliedert wird. Auch im Süden begrenzt die Straße Am Ortsrand das Gebiet.

Lediglich im Osten schließt ein gehölzreiches Grundstück (PHG) an.

Demzufolge ist das Plangebiet auch von sehr eingeschränkter Lebensraumqualität für Arten des Siedungsrandes.



Abbildung 1: Biotopstrukturen des Plangebietes auf Luftbild LGLN 2025; Maßstab verändert)

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Nichtdurchführung der Planung sind Änderungen hinsichtlich der Tiere, Pflanzen und der biologischen Vielfalt aufgrund der Bestandssituation nicht ersichtlich.

2.1.2 Fläche und Boden

Derzeitiger Zustand

Das Plangebiet umfasst größtenteils bereits durch Bebauung versiegelte Flächen. Planungsrechtlich unterliegt das Gebiet den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 182 als sonstiges Sondergebiet mit einer GRZ von 0,6.

Bei dem Boden handelt es sich im Ursprung um ein tiefes Erdhochmoor, innerhalb der Bodengroßlandschaft der Moore der Geest. Der natürliche Boden ist durch die nahezu vollständige Versiegelung weitgehend überformt. Natürliche Bodenprozesse sind durch die Versiegelung unterbrochen.

Hinweise über Altlasten im Plangebiet liegen nicht vor.⁸

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung sind Änderungen nicht ersichtlich.

2.1.3 Wasser

Derzeitiger Zustand

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Und auch die Grundwassersituation ist durch den hohen Versiegelungsgrad maßgeblich verändert.

⁸ NIBIS ® Kartenserver (2021) Altlasten. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.

Die natürliche Grundwasserneubildungsrate würde im unversiegelten Plangebiet mit >250 – 300 mm/a im oberen Bereich liegen. Das Schutzz Potenzial der Grundwasserüberdeckung erreicht mittlere Werte.⁹

Der Grundwasserkörper „Leda-Jümme Lockergestein rechts“ wird nach der WRRL in Bezug auf den mengenmäßigen Zustand als gut und in Bezug auf den chemischen Zustand als schlecht bewertet.¹⁰

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet oder einer Überschwemmungsgebiet-Verordnungsfläche.¹¹

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung sind Änderungen nicht ersichtlich.

2.1.4 Klima und Luft

Derzeitiger Zustand

Das Ammerland gehört zu der maritimen Klimaregion, die durch relativ kühle Sommer und milde Winter geprägt ist. Die jährliche Niederschlagsmenge betrug im Vergleichszeitraum von 1991 bis 2020 826 mm und die jährliche Durchschnittstemperatur lag bei 9,9 °C.¹²

Das Kleinklima wird durch die intensive Flächennutzung mit hohem Anteil an versiegelten Flächen bestimmt. Die nur sehr geringfügig angelegten gärtnerischen Flächen weisen nur einen geringen ausgleichenden Wert auf.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Im Rahmen des Klimawandels werden u.a. eine Erhöhung der Durchschnittstemperaturen und eine Zunahme von klimatischen Extremereignissen (z.B. Starkregen, Starkwinde) prognostiziert. Wie sich die Bedingungen im Plangebiet selbst verändern werden, ist nicht zumutbar bzw. belastbar zu prognostizieren. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass hier vielfältige Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern bestehen, so dass sich die klimatischen Änderungen auch auf z.B. Wasserhaushalt, Luftqualität und biologische Vielfalt auswirken können.

2.1.5 Landschaft

Derzeitiger Zustand

Das Landschafts- und Ortsbild des Plangebietes ist durch die intensive Nutzung mit dem bestehenden Marktgebäude und den versiegelten Parkplatzflächen geprägt. Auch im Umfeld dominieren weitere Verbrauchermärkte sowie Verkehrsflächen und sonstige Einrichtungen (Kindergarten im Süden).

Neben einzelnen jungen Bäumen an der Friedrichsfehrer Straße wirken vor allem die im Osten an das Plangebiet angrenzenden gehölzreichen Grundstücke belebend, blickbegrenzend und ortsbildprägend.

⁹ NIBIS ® Kartenserver (2021) Hydrologie. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.

¹⁰ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: WRRL.

¹¹ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Hydrologie.

¹² NIBIS ® Kartenserver (2021) Klima und Klimawandel. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung sind Änderungen hinsichtlich des Landschaftsbildes nicht ersichtlich.

2.1.6 Mensch

Derzeitiger Zustand

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich weitere Verbrauchermärkte etc. Doch grenzen im Osten unmittelbar auch Wohngrundstücke innerhalb eines Mischgebietes an. Im Süden befindet sich neben dem Kindergarten auch Sporteinrichtungen, an die sich im Westen weitere Wohngebiete anschließen.

Das Plangebiet ist aufgrund der Friedrichsfehrer Straße (L 828) und den Einzelhandelsnutzungen mit Stellplätzen durch Verkehrslärm und Gewerbelärm vorbelastet. Zudem besteht eine Vorbelastung durch die 220 kV-Leitung, die das Plangebiet von Norden nach Süden quert.

In der Umgebung des Plangebietes befindet sich kein Störfall-Betrieb.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Änderungen sind bei einer Nichtdurchführung nicht ersichtlich.

2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Derzeitiger Zustand

Hinweise zu Kulturgütern innerhalb des Plangebietes liegen nicht vor. Als Sachgüter sind die bestehenden Gebäude und Nebenanlagen zu nennen.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung werden keine Änderungen begründet.

2.1.8 Wechselwirkungen

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So bedingen z.B. die Boden- und Klimaverhältnisse sowie die menschliche Nutzung die Ausprägung der Vegetation, diese wiederum prägt stark die Eignung als Tier-Lebensraum sowie die landschaftliche Eigenart und Erholungseignung. Eine hiervon unbeeinflusste Bestandsbeschreibung ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln mit Berücksichtigung finden.

2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen, die bei Durchführung der Planung zu erwarten sind, dargestellt. Dabei werden die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen in die Umweltprüfung einbezogen. Allerdings wird insbesondere auf die Auswirkungen abgestellt, welche möglicherweise ein erhebliches Ausmaß erreichen. Die nachfolgenden Kapitel enthalten vertiefende Erläuterungen zu den Aspekten, die im vorliegenden Planfall eine besondere Relevanz erreichen.

Als Grundlage für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden zunächst Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch

vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen zusammengestellt (vgl. auch tabellarische Übersicht im Anhang).

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden insbesondere durch folgende Charakteristika der geplanten Nutzungen bestimmt:

- Übernahme der Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet, jedoch Erhöhung der Verkaufsfläche des Marktes von 2.250 m² auf 2.750 m² und die Erweiterung des Backshops von 50 m² auf 75 m². Es sind neben Umstrukturierungen auch bauliche Ergänzungen erforderlich. Dazu wird die Baugrenze im Osten erweitert.

In die nachfolgenden Darstellungen zu den Auswirkungen der Planung werden Angaben zur Eingriffsregelung integriert, d.h. die Identifizierung erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Bezüglich der Auswirkungen auf die Umweltschutzziele, welche auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegt sind, sei auf Kapitel 1.2 des Umweltberichtes verwiesen.

2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Mit der Planung kommt es nur sehr geringfügig zu einer Erweiterung des Marktgebäudes, dies erfolgt ausschließlich auf bisher bereits versiegelten Grundflächen. Verluste von bisher unversiegelten Freiflächen werden nicht vorbereitet. Die nördliche, straßenparallele Verkehrsgrünfläche verbleibt, ebenso wie die randliche, gärtnerische Freifläche im Süden.

Die Baumpflanzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 182 werden nicht übernommen und mit der 1. Änderungen wird auch die maximale Flächenausnutzung durch die Zulässigkeit der Nebenanlagen auf 95 % erhöht. Dies stellt aber den aus dem Ursprungsplan entwickelten und baurechtlich genehmigten Bestand dar, so dass sich keine Veränderung ergibt.

2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden

Mit Umsetzung der vorliegenden Planung kommt es aufgrund der Bestandssituation mit umfangreichen versiegelten Flächen nicht zu einer Erhöhung an versiegelten Flächen.

Erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche und Boden sind nicht zu erwarten.

2.2.3 Auswirkungen auf das Wasser

Auf versiegelten Flächen entfällt die Versickerungsfunktion des Bodens und es ergeben sich Änderungen des Oberflächenabflusses. Relevante Auswirkungen der Planung auf die Grundwasserneubildung werden jedoch nicht abgeleitet, da das Plangebiet bereits weitgehend versiegelt und bebaut ist.

Da sich der tatsächliche Grad der Versiegelung nicht ändert, ergeben sich vorhabenbezogen keine wesentlichen Änderungen der Bestandssituation und somit auch nicht der Oberflächenentwässerung. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.

2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft

Gegenüber dem Bestand wird sich mit der Umsetzung der Planung die klimatische Situation nicht verändern. Die planungsrechtlich festgesetzten Baumpflanzungen innerhalb der Stellplatzanlagen würden zu einer kleinflächigen Minderung der Flächenaufheizungen führen (Reduzierung von Hitzeinseln).

2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft

Erhebliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind vor dem Hintergrund der Vorbelastungen durch die Bestandsstrukturen der bestehenden Nutzungen und dem räumlichen Umfeld nicht abzuleiten.

2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen

Gegenüber dem Bestand wird sich mit der Umsetzung der Planung die städtebauliche Situation nicht wesentlich verändern. Doch rückt der Baukörper im Osten näher an die angrenzende Wohnnutzung heran, so dass die Nachbarschaftsverträglichkeit mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes gutachterlich¹³ untersucht wurde.

Die schutzwürdige Nutzung ist als Mischgebiet mit Immissionsrichtwerten von 60/45 dB(A) tag/nachts einzustufen. Bei der Berechnung der Zusatzbelastung wurde festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte tags und nachts an allen Immissionsorten an Werktagen eingehalten werden. Der zulässige Spitzenpegel wird an Werktagen tagsüber und nachts ebenfalls eingehalten. Eine Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen durch den zusätzlichen Zu- und Abfahrtsverkehrs im Sinne der 16. BImSchVO ist nicht zu erwarten.

Die 220 kV-Leitung kann unter bestimmten Witterungsbedingungen Schall abstrahlen. Da aber durch den Edeka-Markt an den betreffenden Immissionsorten die Richtwerte um mehr als 5 dB unterschritten werden, werden die zeitweise auftretenden Schallemissionen der 220 kV-Leitung den Gesamtbeurteilungspegel (Edeka + 220kV) nicht über die Richtwerte hinaus erhöhen. Für die gewerbliche Nutzung des Edekamarktes wird durch die 220kV-Leitung keine schalltechnische Beeinträchtigung bestehen, da hier die Richtwerte höher anzusetzen sind und schützenswerte Räumlichkeiten nicht betroffen sind.

Maßnahmen zum Schallschutz sind nicht erforderlich.

2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Ein Hinweis auf Kulturgüter im Plangebiet liegt nicht vor und ist aufgrund der Bestandssituation des Verkaufsgebäudes und der Stellplatzanlagen auch nicht zu erwarten.

2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So führen beispielsweise die Versiegelungen von Böden zugleich zu Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Eignung als Pflanzen-Standort. Eine separate Wirkungsprognose ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln mit Berücksichtigung finden.

¹³ Lärmschutzgutachten Büro Jacobs aus Papenburg, Weißenburg 29, 26871 Papenburg, Stand 22.07.2025

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen

Die Überwachungsmaßnahmen zu den Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen (gemäß Anlage 1 Ziffer 2 c) BauGB) sind in Kap. 3.2 zusammen mit den Überwachungsmaßnahmen zu den erheblichen Umweltauswirkungen (gemäß Anlage 1 Ziffer 3 b) BauGB) näher dargelegt.

2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen

Vor dem Hintergrund der bestandsorientierten Planung durch Umstrukturierung und nur geringfügiger Erweiterung des Gebäudes auf bereits versiegelten Flächen wird dem Grundsatz der Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen entsprochen. Weitere flächenbezogenen Festsetzungen werden nicht getroffen.

Darüber hinaus sind weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen möglich und anzustreben, die jedoch auf Ebene der vorliegenden Planung nicht geregelt werden. Hierzu zählen nach gegenwärtigem Stand insbesondere folgende Maßnahmen:

- Beachtung artenschutzrechtlicher Hinweise, insbesondere bei Um- und Anbaumaßnahmen an dem bestehenden Gebäude. Sollten Begleitgrünentnahmen erforderlich werden oder auch Sanierungs- und Anbaumaßnahmen erfolgen, die im Bereich von besetzten Quartieren und/ oder Brutplätzen liegen (die aber aufgrund des Bestandsgebäudes unwahrscheinlich sind), sind die Arbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit und Quartierszeit von Fledermäusen durchzuführen, bzw. sind Kontrollen erforderlich, um einen aktuellen Besatz ausschließen zu können.
- Unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung sollte zeitnah vor Gehölzfällungen oder dem Abriss baulicher Anlagen durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z. B. Fledermausquartiere, Greifvogelhorste, Schwalbennester, Spechthöhlen) artenschutzrechtlich relevanter Tiere an/ in den Gehölzen oder baulichen Anlagen vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollten die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Durchführung der Gehölzfällung bzw. des Gebäudeabrisses mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden.
- Erhaltenswerte Gehölzbestände, insbesondere der Altbaumbestand auf dem östlich angrenzenden Grundstück sollte während der Bauphase vor Schädigungen der oberirdischen Teile sowie des Wurzelraumes geschützt werden. Geeignete Maßnahmen können der DIN 18920 und der R SBB entnommen werden.
- Die im Gebiet unversiegelt verbleibenden Grundflächen sollten während der Bauphase vor Bodenverdichtungen infolge von Befahren, Materialablagerung u.ä. geschützt werden.
- Durch ordnungsgemäßen und sorgsamen Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc. sollten Verunreinigungen von Boden und Wasser vermieden werden.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde auftreten, werden diese entsprechend den gesetzlichen Vorgaben unverzüglich der zuständigen Behörde gemeldet.

- Sollten sich bei den erforderlichen Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, wird unverzüglich die zuständige Untere Bodenschutzbehörde benachrichtigt.

2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen

Wie in Kap. 2.2.1 – 2.2.5 ausgeführt, liegt im Plangebiet bereits eine hohe Versiegelungsrate vor und es erfolgt keine erhebliche Neuversiegelung.

Mit der Umsetzung des Marktes im Jahre 2014 wurde im Plangebiet bereits eine Versiegelungsgrad von rd. 95 % des Plangebietes hergestellt. Dieses war seinerzeit trotz einer GRZ von 0,6 (= 80 % Versiegelung) möglich, da angrenzende Flächen in die Berechnung mit einbezogen werden konnten. Mit der vorliegenden Planung soll nunmehr eine Anpassung des Planrechts an die tatsächlich vorhandene Ausnutzung erfolgen. Daher wird die zulässige Versiegelung, die sich aus der Grundflächenzahl und der Überschreitung durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und von Nebenanlagen ergibt, auf 0,95 (= 95 % Versiegelung) angehoben. Die Festsetzung trägt der Bestandsituation Rechnung, führt aber zu keinen höheren Versiegelung, so dass kein versiegelungsbedingter Eingriff entsteht. Ein Ausgleichsbedarf entsteht nicht.

Der Ursprungsplan Nr. 182 enthält ein Anpflanzungsgebot, dass die Anpflanzung von Bäumen in Abhängigkeit von der Stellplatzzahl und der versiegelten Fläche vorsieht. Hiernach waren bei der Umsetzung der Erweiterung 23 Bäume zu pflanzen. Aufgrund der besonderen Standortbedingungen durch die 220 kV-Leitung erfolgte im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens eine Verlagerung der Standorte, wobei aufgrund des am östlichen Rand vorhandenen Baumbestandes 10 Bäume abgezogen werden konnten. Von den verbleibenden 13 Bäumen wurden 5 am Straßenrand (außerhalb des Marktgeländes) gepflanzt. Die restlichen 8 Bäume wurden auf dem Grundstück verteilt gepflanzt. Diese im Genehmigungsverfahren erfolgte Anpassung an die Standortbedingungen wurde durch Städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde Edewecht sowie grundbuchlich per Reallast gesichert. Da die Pflanzungen bereits erfolgt sind, wird die Festsetzung mit dem Pflanzgebot nicht aus dem Ursprungsplan übernommen. Da alle erforderlichen Anpflanzungen erfüllt sind, ergibt sich kein Eingriff und kein Ausgleichsbedarf.

Maßnahmen zum Ausgleich sind nicht erforderlich.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der bereits bestehenden Nutzung des Geländes als Lebensmittelmarkte mit Backshop liegt bereits eine hohe Flächeninanspruchnahme vor. Auch aufgrund der innerörtlichen Lage und weiterer Verbrauchermärkte im unmittelbaren Umfeld ist die Ergänzung der Verkaufsflächen an diesem Standort zur Sicherung der Nahversorgung prädestiniert. Besser geeignete Alternativen liegen nicht auf der Hand.

2.5 Schwere Unfälle und Katastrophen

Störfallbetriebe sind innerhalb des Plangebietes sowie im unmittelbaren Umfeld nicht zulässig bzw. nicht vorhanden/bekannt.

Sonstige erkennbare Risiken für schwere Unfälle oder Katastrophen sind im Plangebiet bzw. der näheren Umgebung nicht bekannt.

Technologien mit besonderem Unfallrisiko kommen nach Kenntnisstand nicht zum Einsatz.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Bei der Durchführung der Umweltprüfung kamen folgende Verfahren zur Anwendung¹⁴:

- Prüfung der Eingriffsrelevanz des Vorhabens auf Grundlage der rechtskräftigen Bebauungsplanfestsetzungen gegenüber den Festsetzungen der 1. Änderung
- Auswertung folgender allgemein verfügbarer Quellen:
 - Fortschreibung Landschaftsrahmenplan Landkreis Ammerland (2021)
 - Umweltkartenserver des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz
 - NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring).

Im Folgenden sind sowohl die Überwachungsmaßnahmen zu den Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen (gemäß Anlage 1 Ziffer 2 c) BauGB) als auch die Überwachungsmaßnahmen zu den erheblichen Umweltauswirkungen (gemäß Anlage 1 Ziffer 3 b) BauGB) dargelegt.

Zur Überwachung der Auswirkungen der vorliegenden Planung sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Die Gemeinde wird 3 – 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung des Änderungsbereiches durchführen oder veranlassen und dies dokumentieren. So können eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.
- Die Gemeinde wird 3 – 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung der Ausgleichsflächen durch einen Fachgutachter veranlassen und dies dokumentieren. So kann überprüft werden, ob die prognostizierte Entwicklung eingetreten ist bzw. eingesetzt hat und ob ggf. weitere Maßnahmen zum Erreichen des Zielzustandes erforderlich sind.
- Die Gemeinde wird Hinweisen von den Fachbehörden und aus der Bevölkerung über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen der Planung nachgehen und dies dokumentieren.

¹⁴ Hinweis zum Umweltschadensrecht: Auf Grundlage der aktuell vorliegenden Kenntnisse sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG abschließend prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet mit einer Größe von rd. 1 ha umfasst das Gelände des großflächigen Lebensmittelmarktes (Edeka mit integriertem Backshop) mit angrenzenden Stellplatzflächen und Andienungsbereichen in Friedrichsfehn.

Die Gemeinde Edewecht beabsichtigt mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 182 die planungsrechtliche Absicherung einer Erweiterung des großflächigen Einzelhandelbetriebes, wobei sich die Erweiterung auf die Verkaufsfläche und den Backshop bezieht. Dies erfolgt durch Verlagerungen von Büroflächen in die obere Etage und Flächenoptimierungen im Erdgeschoss.

Die Erweiterung der Verkaufsflächen erfordert die planungsrechtliche Änderung der textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan. Auch wird durch die geplanten Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen die Erweiterung der überbaubaren Flächen in Richtung Osten und Westen erforderlich. Da Änderungen in der Andienung und Stellplatzverkehre erfolgen und das Vorhaben näher an die umgebende schutzwürdige Bebauung heranrückt, wurde die ein Lärmschutzgutachten erstellt. Hiernach ergeben sich keine Auswirkungen auf die schutzwürdige Bebauung. Maßnahmen zum Schallschutz sind nicht erforderlich. Auswirkungen durch die 220 kv-Leitung, die in den nächsten Jahren abgebaut wird, sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Aufgrund der bereits vorhandenen großflächigen Nutzung der Fläche ist die Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere als auch des Boden-, Wasser- und Klimaehaushaltes stark eingeschränkt. Ebenso ist das Landschaftsbild deutlich durch die bestehende Bebauung und Versiegelung des Raumes überprägt. Da die Versiegelung nicht wesentlich verändert wird und Anpflanzungsgebote bereits umgesetzt wurden, ergeben sich keine Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

3.4 Referenzliste der herangezogenen Quellen

- NIBIS® Kartenserver (2021): Altlasten. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.
- NIBIS® Kartenserver (2021): Bodenkunde. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.
- NIBIS® Kartenserver (2021): Hydrogeologie. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.
- NIBIS® Kartenserver (2021): Klima. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt Energie und Klimaschutz: Auswertung der Niedersächsischen Umweltkarten; <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de>
- Drachenfels, O. (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Stand Juli 2016
- Lärmschutzgutachten Büro Jacobs aus Papenburg, Weißenburg 29, 26871 Papenburg, Stand 22.07.2025

Anhang zum Umweltbericht

Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase gemäß BauGB, Anlage 1, Nr. 2.b) Ziffer aa) bis hh) u. a. infolge		
aa)	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten:	Übernahme der Festsetzung zum sonstigen Sondergebieten Einzelhandel; Erhöhung der Verkaufsfläche von 2.400 m² auf 2.825 m² (einschließlich Backshop) durch bauliche Umstrukturierungen und kleinflächige Erweiterungen am bestehenden Marktgebäude.
bb)	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist:	Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 1,08 ha. Mit der Planung wird die Erweiterung der Verkaufsfläche des im Bestand bereits bestehenden Einzelhandelsmarktes mit Backshop vorbereitet.
cc)	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen:	Während der Bauphase sind baubedingt Lärm, Erschütterungen und Staub zu erwarten.
dd)	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung:	Angaben über die Art und Menge der erzeugten Abfälle liegen nicht vor. Aufgrund der bereits bestehenden Nutzung und der festgesetzten Art der baulichen Nutzung sind diese nicht im besonderen Maße zu erwarten. Die anfallenden Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt und abgeführt.
ee)	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen):	Eine besondere Anfälligkeit der Planung gegenüber schweren Unfällen und Katastrophen zeichnet sich nicht ab.
ff)	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarten Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:	Das Plangebiet liegt im innerörtlichen Siedlungszusammenhang von Friedrichsfehn im Umfeld weiterer Verbrauchermärkte und südlich der Friedrichsfehner Straße (L 828). Besondere Kumulierungseffekte benachbarter Plangebiete sind bestandsbezogen nicht abzuleiten und auch Gebiete besonderer Umweltrelevanz sind nicht ausgeprägt.
gg)	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels:	Großräumige Änderungen des Klimas durch das Vorhaben oder eine besondere Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels sind nicht ersichtlich.
hh)	Eingesetzte Techniken und Stoffe:	Während der Bau- und Betriebsphase eingesetzte Techniken und Stoffe, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führen, sind im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes nicht bekannt.

Nachfolgend ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben insbesondere zu erheblichen Umweltauswirkungen sind den jeweiligen Kapiteln des Umweltberichtes näher erläutert.

Die Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen, welche für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung in die Umweltprüfung eingestellt wurden, sind in Kap. 2.2 des Umweltberichtes dargestellt.

Vorab werden einige Erläuterungen zu der nachfolgenden tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen aufgeführt.

Erläuterungen zur tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen	
die Beurteilung der Umweltauswirkungen wird wie folgt vorgenommen	
o	keine bedeutsamen Umweltauswirkungen ersichtlich/ zu erwarten
x	Umweltauswirkungen zu erwarten, aber unerheblich
X	Umweltauswirkungen von einiger Relevanz zu erwarten, nähere Erläuterungen in Kap. 2.2 ff. des Umweltberichtes
kurzfristig	vorliegend definiert als < 3 Jahre andauernd/ innerhalb von 3 Jahren nach Umsetzung der geplanten Vorhaben einsetzend
mittelfristig	vorliegend definiert als 3 – 15 Jahre, generell überschaubare Perspektive der Bauleitplanung
langfristig	vorliegend definiert als 15 Jahre, danach ggf. bauleitplanerische Überprüfung, Anpassung

[illegible]

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ	
Kulturgüter	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Hinweise auf Kulturgüter liegen nicht vor.
sonstige Sachgüter	x	o	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	Bauliche Erweiterung des Bestandsgebäudes
e) Vermeidung von Emissionen	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Hinweise liegen nicht vor.
sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Die bei der Bau- und Betriebsphase anfallenden Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt.
f) Nutzung erneuerbarer Energien	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Hinweise liegen vor.
sparsame und effiziente Nutzung von Energie	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Vorgaben der Energiesparverordnung anzuwenden.
g) Darstellungen von													
Landschaftsplänen	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine besonderen Zielvorgaben
sonstigen Plänen (Wasser-, Abfall-, Immissionschutzrecht u.a.)	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Sonstige Pläne sind nicht bekannt.
h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen EU-festgelegte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine Betroffenheit derartiger Gebiete.
i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Buchstaben a bis d)	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x	x	x	Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.