

Protokoll

über die **Sitzung des Bauausschusses** in der Wahlperiode 2021/2026 am **Montag, dem 27.10.2025, um 18:00 Uhr**, im Rathaussaal des Rathauses in Edewecht.

Teilnehmende:

Vorsitzender

Dirk von Aschwege

Vorsitzvertretung für Herrn Jürgen Kuhlmann

Mitglieder des Ausschusses

Heidi Exner

Vertreterin des Herrn Jörg Brunßen

Arno Frahmman

Vertreter des Herrn Christian Eiskamp

Kirsten Meyer-Oltmer

Vertreterin des Herrn Dirk von Aschwege

Hergen Erhardt

Detlef Reil

Lina Bischoff

Roland Jacobs

Vertreter des Herrn Knut Bekaun

Theodor Vehndel

Matthias Elsner

Entschuldigt fehlt:

Rolf Kaptein

Von der Verwaltung

Petra Knetemann

Bürgermeisterin (BMin)

Selina Hertwig

Fachbereichsleiterin III - Bauen und

Gemeindeentwicklung (FBL)

Reiner Knorr

Sachgebietsleiter Bauverwaltung (SGL)

Vanessa Kauf

Öffentlichkeitsarbeit - digital

Lars Mauritz

Technik

Angelika Lange

Protokollführerin

(zeitweilig) zuhörende Ratsmitglieder

Ralf Gauger

Uwe Heiderich-Willmer

TAGESORDNUNG

A. Öffentlicher Teil

1. Eröffnung der Sitzung
2. Feststellung der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung
3. Genehmigung des Protokolls über den öffentlichen u. ggf. nichtöffentlichen Teil der Sitzung des Bauausschusses am 19.08.2025
4. Genehmigung des Protokolls über den öffentlichen u. ggf. nichtöffentlichen Teil der gemeinsamen Sitzung des Schul- und Bauausschusses am 16.09.2025
5. Mitteilungen der Bürgermeisterin

6. Einwohnerschaftsfragestunde
- 6.1. Projekt Rosmarinweg
7. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 182 "EDEKA" in Friedrichsfehn;
Erarbeitung des Entwurfes anhand der Ergebnisse aus der frühzeitigen
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB
sowie Beschluss über die Durchführung der Öffentlichkeits- und
Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB
Vorlage: 2025/FB III/4515
8. Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Wohnungsbauentwicklung im
Bereich südlich des Rosmarinweges in Portsloge
Vorlage: 2025/FB III/4517
9. Umwidmung von Teilbereichen des im Bebauungsplan Nr. 62 A im Bereich
Nelkenstraße festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes in ein
Mischgebiet
Vorlage: 2025/FB III/4518
10. Umwidmung der in den Bebauungsplänen Nr. 96 und 149 am Breeweg
festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebieten in Mischgebiete
Vorlage: 2025/FB III/4519
11. Anfragen und Hinweise
- 11.1. Zeitplan Sanierung Oldenburger Straße
- 11.2. Verkehrsplanung Windpark Hogenset
12. Einwohnerschaftsfragestunde
- 12.1. Projekt Rosmarinweg
13. Schließung der Sitzung

TOP 1:

Eröffnung der Sitzung

Stellvertretender Ausschussvorsitzender (Stv. AV) von Aschwege eröffnet um 18.00 Uhr die heutige Sitzung des Bauausschusses, begrüßt alle Anwesenden und weist darauf hin, die Sitzung werde gem. § 19 Abs. 1 der Geschäftsordnung des Rates für die Wahlperiode 2021/2026 mittels Aufnahmegerät aufgezeichnet. Diese Aufnahme werde nach Genehmigung des Protokolls dieser Sitzung gelöscht.

TOP 2:

Feststellung der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung

Stv. AV von Aschwege stellt fest, dass zur heutigen Sitzung ordnungsgemäß eingeladen wurde und der Bauausschuss beschlussfähig ist. RF Meyer-Oltmer beantragt für ihre Gruppe CDU/Bündnis 90/Die Grünen, den TOP 8 der Tagesordnung bis zur nächsten Sitzung des Bauausschusses zurückzustellen, um innerhalb der Gruppe die Thematik eingehend erörtern und vorbereiten zu können. RF Bischoff beantragt namens ihrer SPD Fraktion, diesen TOP wenigstens in Berichtsform vorzustellen, um den zahlreich erschienenen Zuhörenden zumindest einen Einblick in die Thematik zu geben. Stv. AV von Aschwege lässt zunächst über den weitergehenden Antrag auf Zurückstellung dieses TOP's abstimmen. Mit 6 Ja- und 4 Nein-Stimmen wird dieser Antrag angenommen und die Tagesordnung unter Zurückstellung des TOP 8 auf die nächste Sitzung des Bauausschusses beschlossen.

TOP 3:

Genehmigung des Protokolls über den öffentlichen u. ggf. nichtöffentlichen Teil der Sitzung des Bauausschusses am 19.08.2025

Das Protokoll wird einstimmig genehmigt.

TOP 4:

Genehmigung des Protokolls über den öffentlichen u. ggf. nichtöffentlichen Teil der gemeinsamen Sitzung des Schul- und Bauausschusses am 16.09.2025

Das Protokoll wird einstimmig genehmigt.

TOP 5:

Mitteilungen der Bürgermeisterin

Die Mitteilungen der Bürgermeisterin sind diesem Protokoll als Anlage 1 beigelegt.

TOP 6:

Einwohnerschaftsfragestunde

Im Verlaufe dieser Einwohnerschaftsfragestunde wird auf Antrag RH Jacobs' mit 3 Ja-Stimmen und 7 Enthaltungen die Sitzung von 18.16 Uhr bis 18.23 Uhr unterbrochen, um Fragen zur Geschäftsordnung klären zu können.

TOP 6.1:

Projekt Rosmarinweg

Zum abgesetzten Tagesordnungspunkt 8 werden aus den Reihen der anwesenden Einwohnenden aus dem Umfeld der Projektfläche folgende Fragen aufgeworfen:

- Warum werden so große Häuser geplant, die sich nicht in die umgebende Bebauung einfügen?

- Warum wird pro Wohnung nur ein Parkplatz geplant und wo sollen mutmaßlich weitere Autos pro Haushalt oder zusätzliche Fahrzeuge z. B. bei Feiern Bewohner des Geländes geparkt werden?
- Wie stellt sich die Gemeinde Edewecht die Verkehrsführung der Fahrzeuge zum und vom Gelände vor?
- Dem bisherigen Eigentümer des Geländes sei bekannt gewesen, dass aus der Anwohnerschaft Interesse am Erwerb von Baugrundstücken bestehe. Weshalb habe die Gemeinde Edewecht nicht dafür gesorgt, dass aus dem Gelände zunächst diesen Interessierten Grundstücke zum Kauf angeboten wurden?
- Werden Klimaschutzaspekte wie Grund- und Oberflächenwasser, Klimaerwärmung, Versiegelung und ein Naherholungsgebiet mitbedacht und Bäume auf dem Areal erhalten?
- Wo wird das Regenrückhaltebecken für das Gelände angelegt?
- In Anbetracht fortschreitender Bebauung in Edewecht sei die seinerzeit abgelehnte Entlastungsstraße unumgänglich. Wann werde diese gebaut und werde aufgrund der zusätzlichen Bebauung am Rosmarinweg auch die schlechte Fuß- und Radwegsituation auf der gegenüberliegenden westlichen Seite der Hauptstraße neu beordnet?

Stv. AV von Aschwege teilt mit, u. a. aufgrund solcher Fragestellungen habe die Gruppe CDU/Bündnis 90/Die Grünen um Vertagung der Beratung gebeten. In der nächsten Sitzung des Bauausschusses könne sodann ausführlich auch über solche Aspekte beraten werden. Gerne könnten die Fragen der Einwohnenden auch direkt an die Ratsmitglieder gesandt werden und damit in die Beratung einfließen.

BMin Knetemann führt aus, das nun in der kommenden Bauausschusssitzung anzustoßende Verfahren beinhalte ausdrücklich eine Beteiligung aller Einwohnenden, die sodann, gerne aber auch früher direkt an die Verwaltung gerichtet, alle Sorgen und Bedenken zur Planung einbringen könnten. Themen wie Verkehrsführung, Erschließung, Klimaschutz, Regenrückhaltebecken und ähnliches seien regelmäßig Bestandteile aller Bauleitplanungen und würden im Verlauf des einschlägigen Verfahrens ordnungsgemäß abgearbeitet. Mit dem Anstoß des Planungsverfahren sei im Übrigen ausdrücklich noch keinerlei Entscheidung über das Ob und Wie der Planungen verbunden.

FBL Hertwig teilt mit, für dieses Gelände habe der Gemeinde Edewecht kein Vorkaufsrecht zugestanden, weshalb der Verkauf des Geländes allein eine privatrechtliche Entscheidung und Übereignung darstelle.

TOP 7:

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

sowie Beschluss über die Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB
Vorlage: 2025/FB III/4515

SGL Knorr erläutert anhand einer Präsentation (Anlage 2 zu diesem Protokoll) den Planungsstand und die bislang eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange einschl. der dazugehörenden Abwägungen. Im Falle der heutigen Zustimmung zum Beschlussvorschlag werde im nächsten Schritt der aktuelle Planungsstand wiederum öffentlich ausgelegt und in der Folge eine Abwägung zu ggf. eingehenden Stellungnahmen von öffentlicher oder privater Seite getroffen.

Auf RH Vehndels Nachfragen führt SGL Knorr aus, das noch nicht verabschiedete Edewechter Einzelhandelskonzept sei bereits in die Planungen eingeflossen und die Stellungnahme der IHK ziele darauf ab, die Gemeinde Edewecht zu veranlassen, alle Vor- und Nachteile der Planung für sämtliche Betroffene sorgsam gegeneinander abzuwägen und nachvollziehbar zu beantworten.

RF Exner bewertet die Planungen für alle Einwohnenden Friedrichsfehns als positiv und erstrebenswert. Der Vollsortimenter Edeka habe sich im Verlaufe vieler Jahre im Einklang mit dem wachsenden Bedarf zu seiner jetzigen Größe entwickelt und mit der vorgelegten Planung letztmalig die Möglichkeit einer angemessenen Erweiterung. Die Sorgen der Gemeinde Bad Zwischenahn, durch diese Erweiterung die Entwicklung der Petersfehner Geschäftslandschaft negativ zu beeinflussen, könne sie nicht nachvollziehen, da sowohl dort als auch in Friedrichsfehn verschiedene Geschäfte auf engstem Raum gut nebeneinander existierten.

Sodann unterbreitet der Ausschuss dem VA folgenden

Beschlussvorschlag:

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

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

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

- einstimmig -

TOP 8:

Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Wohnungsbauentwicklung im Bereich südlich des Rosmarinweges in Portsloge
Vorlage: 2025/FB III/4517

- zurückgestellt -

TOP 9:

Umwidmung von Teilbereichen des im Bebauungsplan Nr. 62 A im Bereich Nelkenstraße festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes in ein Mischgebiet

Vorlage: 2025/FB III/4518

SGL Knorr erläutert anhand einer Präsentation (Anlage 3 zu diesem Protokoll) eingehend die Vorlage.

RH Erhardt bittet um Auskunft, wie sich die Planänderung auf die Wertigkeit der seinerzeit als Gewerbegrundstücke verkauften Grundstücke auswirke und RH Reil ist der Ansicht, sofern durch die Änderung eine weitere Wohnbebauung auf diesen Grundstücken möglich werde, könne von einer deutlichen Wertsteigerung der Grundstücke ausgegangen werden.

Verwaltungsseits ist eine Bezifferung einer möglichen Wertsteigerung in Anbetracht der mehrere Jahrzehnte zurückliegenden Grundstücksverkäufe nicht möglich. Eine zusätzliche Wohnbebauung auf den einschlägigen Grundstücken sei im Falle einer positiven Beschlussfassung durchaus möglich, allerdings diene dies dem ausdrücklichen Wunsch des Edewechter Rates nach Innenentwicklung.

Ohne weitere Aussprache unterbreitet der Ausschuss dem VA folgenden

Beschlussvorschlag:

1. *Um **abweichend von der jetzigen Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes** in dem sich aus der **Anlage Nr. 2** zur Beratungsvorlage 2025/FBIII/4519 des Bauausschusses am 27.10.2025 ergebenden Bereich **gewerbeunabhängigen Wohnraum im Sinne eines Mischgebietes** schaffen zu können, soll nach den Neuregelungen des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Bauturbo“) die Möglichkeit einer **Befreiung** von den Festsetzungen zur **Art der baulichen Nutzung** sowie zur **Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung des Bebauungsplans Nr. 62 A** geprüft werden.*
2. ***Hilfsweise** soll für den oben genannten Bereich nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der zurzeit gültigen Fassung eine **3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 62 A** mit dem Inhalt durchgeführt werden, dass **statt des eingeschränkten Gewerbegebietes** für diesen Bereich zukünftig **ein Mischgebiet festgesetzt** wird. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen hierbei an die Festsetzungen für das MI 1 im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 A angepasst werden.*

- einstimmig -

TOP 10:

**Umwidmung der in den Bebauungsplänen Nr. 96 und 149 am Breeweg
festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebieten in Mischgebiete
Vorlage: 2025/FB III/4519**

In Anbetracht der grundsätzlich dem vorigen Tagesordnungspunkt gleichgelagerten Thematik erläutert SGL Knorr lediglich die Besonderheiten dieses Antrages (s. Anlage 4 zu diesem Protokoll) und der Ausschuss unterbreitet dem VA ohne Aussprache folgenden

Beschlussvorschlag:

3. *Um **abweichend von der jetzigen Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes** in dem sich aus der **Anlage Nr. 2** zur Beratungsvorlage 2025/FBIII/4519 des Bauausschusses am 27.10.2025 ergebenden Bereich **gewerbeunabhängigen Wohnraum im Sinne eines Mischgebietes** schaffen zu können, soll nach den Neuregelungen des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Bauturbo“) die Möglichkeit einer **Befreiung** von den Festsetzungen zur **Art der baulichen Nutzung der Bebauungspläne Nr. 96 und 149** geprüft werden.*
4. ***Hilfsweise** soll für den oben genannten Bereich nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der zurzeit gültigen Fassung eine **Änderung der betroffenen Bebauungspläne** mit dem Inhalt durchgeführt werden, dass **statt des eingeschränkten Gewerbegebietes** für diesen Bereich zukünftig **ein Mischgebiet festgesetzt** wird. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen hierbei unverändert bleiben.*

- einstimmig -

TOP 11:
Anfragen und Hinweise

TOP 11.1:
Zeitplan Sanierung Oldenburger Straße

RH Vehndel bittet um Auskunft, ob die Sanierung der Oldenburger Straße tatsächlich vor dem Zeitplan liege und ob deshalb der 3. Bauabschnitt ggf. eher beginnen könne.

FBL Hertwig bestätigt den aufgrund günstiger Witterung ermöglichten vorzeitigen Beginn des 3. Bauabschnitts. Spielten die Witterungsverhältnisse weiterhin mit, könne die Gesamtmaßnahme im Idealfall u. U. eher als geplant abgeschlossen werden.

TOP 11.2:

Verkehrsplanung Windpark Hogenset

RH Elsner bittet um einen Sachstand zum städtebaulichen Vertrag mit dem Projektierer des Windparks am Hogenset insbesondere hinsichtlich der geplanten Verkehrsführung. Durch den Bau des Windparks würden seines Erachtens insbesondere die dort ansässigen Betriebe sowie Rettungsfahrzeuge und Schulkinder hinsichtlich der Nutzung der ohnehin engen und nur teilweise beleuchteten Straße erheblich beeinträchtigt bzw. gefährdet.

FBL Hertwig erklärt, der im Entwurf vorliegende Nutzungsvertrag mit der dort projektierenden Firma Prowind werde aktuell mit besonderer Sorgfalt und Intensität geprüft. Dieser Vertrag sei der erste seiner Art für solche Projekte in Edewecht und diene sodann als Grundlage für weitere gleichgelagerte Fälle. Sobald ein beratungsreifer Stand erreicht sei, werde hierzu berichtet. Ob dies im Bauausschuss oder im Straßen- und Wegeausschuss geschehen werde, bleibe noch abzuwarten.

TOP 12:

Einwohnerschaftsfragestunde

TOP 12.1:

Projekt Rosmarinweg

Ein Einwohner bittet um Auskunft, weshalb die Absetzung des Tagesordnungspunktes zum Bebauungsplan Rosmarinweg nicht frühzeitig habe kommuniziert werden können. Die betroffene Anwohnerschaft habe sich in Erwartung einer inhaltlichen Diskussion zu dieser Sitzung eingefunden und sei durch die unerwartete Absetzung enttäuscht worden.

Stv. AV von Aschwege bedauert, durch den Antrag seiner Gruppe CDU/Bündnis 90/Die Grünen die interessierten Einwohnenden enttäuscht zu haben. Ziel dieses Antrages sei aber ausdrücklich eine bessere Vorbereitung auf die Beratungen zu dieser Thematik. Wie bereits in der ersten Einwohnerschaftsfragestunde dieser Sitzung ausgeführt, würden Hinweise und Fragen zur Bauleitplanung gerne auch von Ratsmitgliedern entgegengenommen und fließen sodann selbstverständlich in die

fraktions- oder gruppeninternen Vorbereitungen und nachfolgend in die Ausschussberatungen ein.

TOP 13:
Schließung der Sitzung

Stv. AV von Aschwege schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 19.24 Uhr.

Dirk von Aschwege
Stv. Ausschussvorsitzender

Petra Knetemann
Bürgermeisterin

Angelika Lange
Protokollführerin