



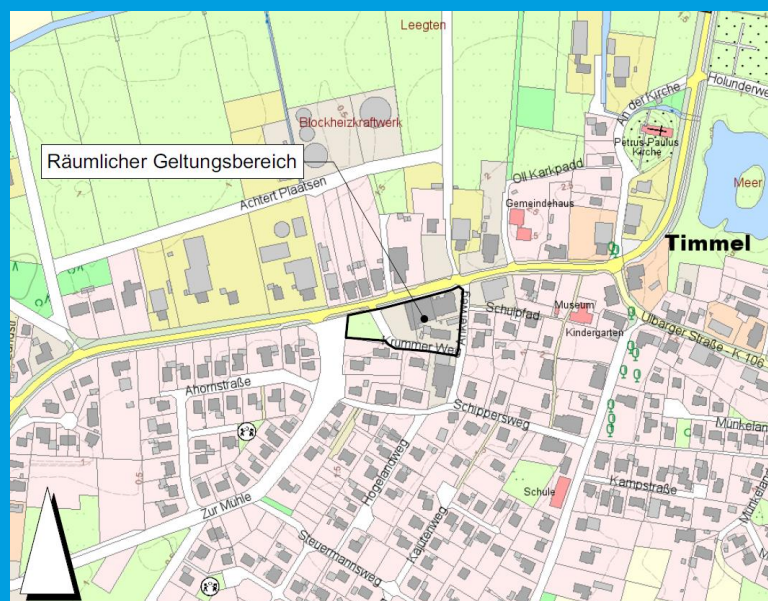
**Thalen
Consult**

Thalen Consult GmbH
Urwaldstraße 39 | 26340 Neuenburg
T 04452 916-0 | F 04452 916-101
E-Mail info@thalen.de | www.thalen.de

INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

BEBAUUNGSPLAN NR. 11.11 „EDEKA TIMMEL“ Begründung (Entwurf)

Gemeinde Großefehn



PROJ.NR. 11671 31.07.2023

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 1. | Planungsanlass | 5 |
| 2. | Planungsgrundlagen | 5 |
| 2.1. | Aufstellungsbeschluss | 5 |
| 2.2. | Rechtsgrundlagen | 5 |
| 2.3. | Räumlicher Geltungsbereich | 6 |
| 3. | Bestandssituation | 6 |
| 4. | Planerische Vorgaben | 6 |
| 4.1. | Landesplanung und Raumordnung | 6 |
| 4.2. | Flächennutzungsplanung | 8 |
| 4.3. | Landschaftsplanung..... | 9 |
| 4.4. | Verbindliche Bauleitplanung | 9 |
| 4.5. | Weitere Vorgaben..... | 9 |
| 5. | Planungsziele | 9 |
| 6. | Städtebauliches Konzept | 10 |
| 6.1. | Nutzung und Bebauung | 10 |
| 6.2. | Belange der Raumordnung..... | 12 |
| 7. | Inhalt des Bebauungsplans | 14 |
| 7.1. | Art der baulichen Nutzung: Sonstiges Sondergebiet „Nahversorger“ | 14 |
| 7.2. | Maß der baulichen Nutzung | 15 |
| 7.3. | Bauweise | 15 |
| 7.4. | Überbaubare Grundstücksfläche, Garagen und Nebenanlagen | 16 |
| 7.5. | Verkehrsflächen..... | 16 |
| 7.6. | Schallschutz | 16 |
| 7.7. | Erhaltung von Bäumen | 16 |
| 7.8. | Außenbeleuchtung..... | 17 |
| 7.9. | Bereich ohne Ein- und Ausfahrt | 17 |
| 7.10. | Sichtschutzpflanzungen | 18 |
| 7.11. | Gehweg..... | 18 |
| 8. | Oberflächenentwässerung | 18 |
| 9. | Erschließung | 19 |

Bebauungsplan Nr. 11.11 „Edeka Timmel“ – Begründung (Entwurf)

| | | |
|------------|--|-----------|
| 9.1. | Verkehrliche Erschließung..... | 19 |
| 9.2. | Ver- und Entsorgung..... | 19 |
| 9.2.1. | Leitungen..... | 19 |
| 9.2.2. | Abfallwirtschaft | 19 |
| 9.3. | Löschwasserversorgung | 20 |
| 10. | Hinweise | 20 |
| 11. | Flächenbilanz | 20 |
| 12. | Umweltbericht | 20 |
| 13. | FFH-Verträglichkeitsvorprüfung | 21 |
| 14. | Artenschutzrechtliche Vorprüfung..... | 21 |
| 15. | Verfahrensvermerke..... | 21 |
| 16. | Zusammenfassende Erklärung | 21 |

1. Planungsanlass

Die Geschäftsführung des Edeka-Marktes im Ortsteil Timmel beabsichtigt, den Markt zu erweitern und kundenfreundlicher zu gestalten. Die Gemeinde hat das Vorhaben nach eingehender Prüfung und Beratung gutgeheißen. Da eine Umsetzung auf der Grundlage des bestehenden Bauplanungsrechts nicht möglich ist, wird parallel zum Bebauungsplan Nr. 11.11 „Edeka Timmel“ die 48. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt.

Der vorliegende Bebauungsplan baut auf die Darstellung des Flächennutzungsplans auf und konkretisiert die zulässigen Nutzungen räumlich und sachlich.

2. Planungsgrundlagen

2.1. Aufstellungsbeschluss

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großefehn in seiner Sitzung am 23.06.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11.11 „Edeka Timmel“ beschlossen.

2.2. Rechtsgrundlagen

Bei der Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung wurden die folgenden Rechtsgrundlagen berücksichtigt:

- a) Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG),
- b) Baugesetzbuch (BauGB),
- c) Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke,
- d) Planzeichenverordnung (PlanzV) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes,
- e) Niedersächsische Bauordnung (NBauO),
- f) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege,
- g) Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG),
- h) Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
- i) Niedersächsisches Wassergesetz (NWG),
- j) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)
- k) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- l) Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG)
- m) Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

- n) Niedersächsisches Landes-Raumordnungsprogramm (LROP),
 - o) Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Aurich,
- jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

2.3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Timmel nördlich-zentral innerhalb der Ortslage zwischen den Gemeindestraßen „Zur Mühle“ im Westen und „Ankerweg“ im Osten. Es grenzt südlich an die L 14 „Leerer Landstraße“ an und schließt im Süden die Gemeindestraße „Krummer Weg“ ein. Das Plangebiet ist rund 0,6 ha groß und umfasst in der Flur 17 der Gemarkung Timmel die Flurstücke 56/2, 63, 64/1, 64/2, 65/1 und 65/4.

Lage und genaue Abgrenzung des Plangebiets sind der Planzeichnung zu entnehmen.

3. Bestandssituation

Innerhalb des Plangebiets befinden sich östlich des „Krummen Wegs“ das Marktgebäude des Edeka-Marktes (inklusive integriertem Backshop) mit der zugehörigen Stellplatzanlage sowie ein Wohnhaus. Westlich des „Krummen Wegs“ bis „Zur Mühle“ befindet sich eine Grünfläche ohne bauliche Anlagen.

In der Nachbarschaft des Plangebiets befinden sich entlang der L 14 „Leerer Landstraße“/K 106 „Ulbarger Straße“ neben Wohngebäuden mehrere Beherbergungsbetriebe, Gastronomien und einzelne weitere gewerbliche Nutzungen. Abseits der überörtlichen Straßen dominiert innerhalb der Ortslage das Wohnen, mit einem wesentlichen Anteil Ferienwohnungen. Etwa 350 m südwestlich des Plangebiets liegen der Campingplatz „Timmeler Meer“ sowie das benachbarte Ferienhausgebiet „Hoogeland“ und der Hafen am Timmeler Meer.

Das Marktgebäude ist teils mit einem symmetrisch geneigten, teils mit einem Flachdach ausgestattet. Das Wohnhaus weist ein Satteldach auf. Beide Gebäude sind in orts- und regionaltypischer Weise mit verklinkerten Außenwänden gestaltet.

Die bauliche Gestaltung der Ortslage in Timmel ist von freistehenden Einzelhäusern in der erwähnten orts- und regionaltypischen Gestaltung mit geneigten Dächern und Klinkerwänden geprägt.

4. Planerische Vorgaben

4.1. Landesplanung und Raumordnung

Im **Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)** des Landes Niedersachsen werden für das Plangebiet keine direkten Vorgaben oder Maßgaben getroffen. Timmel liegt unmittelbar benachbart zu einem Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung (hellblaue Umgrenzung). Nördlich von Timmel verläuft ein Vorranggebiet für 2 Leitungstrassen (schwarze Linie). Nördlich und südlich liegen Vorranggebiete für Natura 2000-Gebiete, die durch Fließgewässer verknüpft sind, die als Vorranggebiete für den linienförmigen Biotopverbund dargestellt werden (grüne Linien). Die B 72

und B 436 östlich von Timmel sind als Vorranggebiet für eine Hauptverkehrsstraße dargestellt (rote Linie).

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem LROP (ohne Maßstab) mit Lage des Plangebiets (violett umkreist)

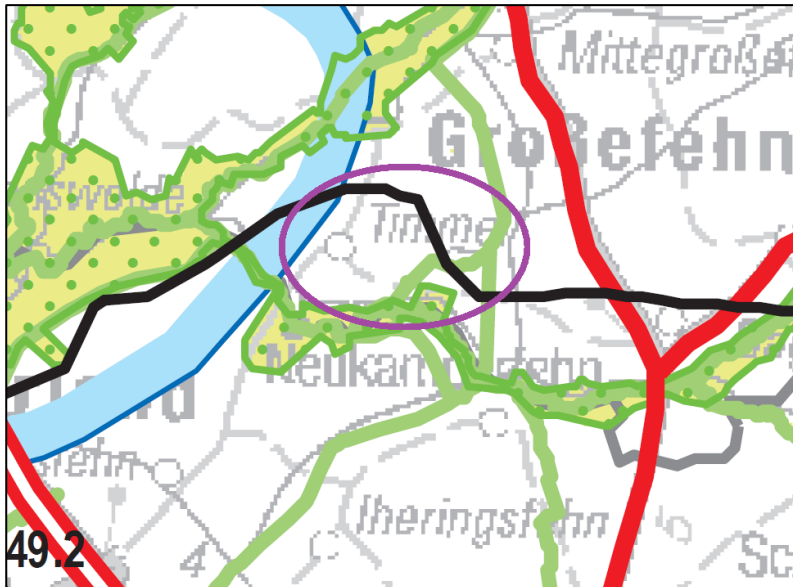
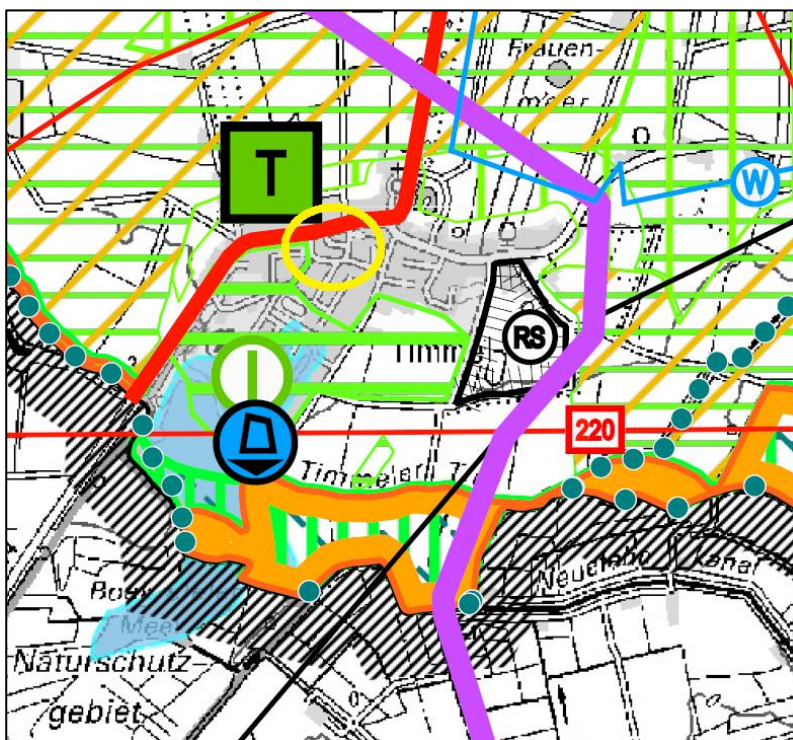


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem RROP (ohne Maßstab) mit Lage des Plangebiets (gelb umkreist)



In Abschnitt 2.3 (Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels) geht das LROP spezifisch auf die Problematik des planerischen Umgangs mit dem Einzelhandel ein. Unter Ziffer 01 heißt es: „Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger

Lebensverhältnisse sollen Einrichtungen und Angebote des Einzelhandels in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden.“ Um dies zu erreichen, werden den nachgeordneten Planungsebenen unter den Ziffern 03 bis 08 allgemein verbindliche Prinzipien vorgegeben: Kongruenzgebot, Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Abstimmungsgebot und Beeinträchtigungsverbot. Diese Vorgaben müssen in der vorbereitenden Bauleitplanung berücksichtigt und bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes beachtet werden.

Im Rahmen der kürzlich erfolgten Fortschreibung des LROP ist eine der beiden vorrangigen Trassen nördlich von Timmel entfallen. Unmittelbar nordöstlich von Timmel wurde ein Vorranggebiet Kabeltrasse für die Netzanbindung (Land) neu ausgewiesen.

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)** des Landkreises Aurich ist mit der Bekanntmachung durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 44 vom 25.10.2019 für den Landkreis Aurich und die Stadt Emden in Kraft getreten.

Für das Plangebiet werden keine unmittelbaren Darstellungen getroffen. Timmel wird als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus festgelegt (grün unterlegtes T). Der südwestliche Teil der Ortslage ist als Vorranggebiet infrastrukturbezogene Erholung ausgewiesen (waagerechte grüne Schraffur mit Kennzeichnung I), die L 14 als Vorranggebiet für eine Hauptverkehrsstraße (rote Linie). Der Timmeler Hafen ist als Vorranggebiet für einen Sportboothafen dargestellt (blaues Boot-Symbol), die Fläche des Reitsport-Touristik-Centrums Ostfriesland als Vorranggebiet für eine regional bedeutsame Sportanlage (schwarze Signatur mit Kennzeichnung RS). Die weiteren Darstellungen in der Umgebung des Plangebiets beziehen sich auf Landwirtschaft, Erholung, Energieversorgung, Naturschutz u. a. Diese Vorrang- und Vorbehaltsgebiete sind für die vorliegende Planung von nachrangiger Bedeutung und werden daher nicht einzeln erläutert.

Im Hinblick auf den **Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)** ist festzustellen, dass das Plangebiet sich innerhalb eines Risikogebiets für ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem) befindet. Als Risikogewässer ist die Tideems angegeben, als Flutquelle die Küste. Das Plangebiet befindet sich in einem geschützten Bereich.

4.2. Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Großefehn stellt für das Plangebiet eine gemischte Baufläche dar.

Nördlich, östlich und südlich benachbart sind weitere gemischte Bauflächen dargestellt, westlich Wohnbauflächen.

Da sich die vorliegende Planung aus dieser Darstellung nicht entwickeln lässt, wird wie eingangs erwähnt die 48. Änderung des Flächennutzungsplans parallel durchgeführt.

4.3. Landschaftsplanung

Der Entwurf des **Landschaftsrahmenplans** des Landkreises Aurich aus dem Jahr 1996 enthält für das Plangebiet und dessen nähere Umgebung keine Darstellungen. Für Arten und Lebensgemeinschaften oder Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes wichtige Bereiche sind nicht vorhanden.

Ein **Landschaftsplan** der Gemeinde Großefehn liegt nicht vor.

4.4. Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet ist nicht von der Bebauungsplanung erfasst.

Für die Ortslage Timmel besteht eine Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB (Abgrenzungssatzung für die Ortschaft Timmel), die auch das Plangebiet einschließt.

Westlich angrenzend ans Plangebiet liegt der Geltungsbereich des **Bebauungsplans Nr. 11.1 „Fenne“**. Dieser setzt allgemeine Wohngebiete fest. Im Zuge der 1. Änderung wurde die Planung leicht modifiziert, ihr Inhalt blieb aber im Wesentlichen bestehen.

Etwa 170 m östlich des Plangebiets liegt der Geltungsbereich des **Bebauungsplans Nr. 11.5 „Mümkeland“**. Dieser setzt allgemeine und reine Wohngebiete fest. Im Zuge der 1. Änderung wurden die baugestalterischen Festsetzungen modifiziert.

4.5. Weitere Vorgaben

Die Gemeinde Großefehn verfügt über ein Einzelhandelskonzept, das jüngst aktualisiert wurde.¹ Dieses beinhaltet eine eingehende Analyse der Einzelhandels- und Versorgungssituation in der Gemeinde. Es definiert den zentralen Versorgungsbe- reich sowie die Großefehntjer Sortimentsliste, die die Sortimente den jeweiligen Re- levanzgruppen zuordnet. Auf Grundlage dessen wurden Grundsätze für die Einzel- handelsentwicklung in der Gemeinde formuliert und Entwicklungspotenziale aufge- zeigt.

5. Planungsziele

Der Bebauungsplan schafft die städtebauliche Ordnung für die Erschließung und Bebauung des Plangebiets. Er sorgt dafür, dass Nutzungskonflikte vermieden bzw. bewältigt werden und gibt der Bautätigkeit einen auf die lokalen Verhältnisse abge- stimmten Rahmen. Zudem werden die mit der Umsetzung der Planung einherge- henden Eingriffe in Natur und Landschaft erfasst, bewertet und entsprechende Maß- nahmen zur Kompensation erarbeitet und gesichert.

Damit dient die vorliegende Planung der konkreten planerischen Ausgestaltung der mit der 48. Änderung des Flächennutzungsplans getroffenen Darstellung. Mit der Flächennutzungsplanung wurden Standort und Flächenumfang für das Vorhaben

¹ Dr. Lademann & Partner (2023): Einzelhandelskonzept 2023. Fortschreibung des Einzelhandelsentwick- lungskonzepts aus 2012. Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Großefehn. – Ham- burg

festgelegt. Eine abschnittsweise Entwicklung durch mehrere Bebauungspläne, die nacheinander aufgestellt werden, kommt daher nicht in Betracht.

Insofern ist ein öffentliches Interesse an der vorliegenden Planung und ihrer baldigen Umsetzung gegeben. Es besteht kein Grund, die Aufstellung des Bebauungsplans zurückzustellen oder ganz davon abzusehen.

6. Städtebauliches Konzept

6.1. Nutzung und Bebauung

Die bisherige Verkaufsfläche des Edeka-Marktes Timmel beträgt 760 m² (inklusive Backshop). Geplant ist eine zusätzliche Verkaufsfläche von 410 m². Daraus ergibt sich eine Gesamtverkaufsfläche von 1.170 m².

Dieses Vorhaben ist mit dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde vereinbar. Hierin heißt es:

„Im restlichen Großefehntjer Gemeindegebiet ist v.a. die Sicherung und Stärkung der wohnortnahen Versorgung durch Anbieter des nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereiches anzustreben. Für die Entwicklung und zukunftsfähigen Positionierung eines weiteren zentralen Versorgungsbereichs reicht das Expansionspotenzial der Gemeinde Großefehn jedoch nicht aus. Insbesondere geht es darum, die bestehenden Nahversorgungsbetriebe in ihrem Erhalt zu fördern und ggf. maßvolle Erweiterungen zuzulassen. Aufgrund geringer Mantelbevölkerung reicht u. E. das tragfähige Entwicklungspotenzial für Neuansiedlungen nicht aus.“²

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden so angelegt, dass dem entsprochen wird (vgl. hierzu Kap. 6.2 und 7). Zudem ist zu beachten, dass die vorgesehene Erweiterung nicht nur der dauerhaft angemessenen Versorgung der Einwohner und Gäste im Einzugsgebiet des Marktes dient, sondern auch und gerade dazu, den gestiegenen Anforderungen an die Warenpräsentation und die Gestaltung der Verkaufsräume Rechnung zu tragen, insbesondere im Hinblick auf die Barrierefreiheit (z.B. hinreichend breite Gänge, niedrige Regale).

Die Erweiterung der Verkaufsfläche erfolgt nach Westen im Bereich der gegenwärtigen Stellplatzanlage. Die Stellplätze werden westlich des erweiterten Marktgebäudes im notwendigen Umfang neu errichtet. Hierfür wird ein Teil des „Krummen Wegs“ in Anspruch genommen, der entwidmet wird. Die Erschließung der an dieser Straße gelegenen Grundstücke bleibt erhalten. Damit diese Grundstücke weiterhin von Abfallsammelfahrzeugen angefahren werden können, wird das verbleibende Stück Straße mit einer entsprechend dimensionierten Wendeanlage versehen. Die neue Hauptzufahrt wird im Bereich des (ehemaligen) Knotenpunktes von „Krummer Weg“ und L 14 „Leerer Landstraße“ angeordnet, der Haupteingang zum Marktgebäude an der westlichen Gebäudefront. Die Anlieferung erfolgt künftig von Süden über den „Krummen Weg“.

² Dr. Lademann & Partner (2012): Einzelhandelskonzept der Gemeinde Großefehn. – Hamburg, S. 69

Durch diese Neuordnung der baulichen Anlagen kann das Marktgebäude von den Kunden künftig direkt von der Stellplatzanlage aus betreten und verlassen werden. Der Eingangsbereich kann mit einer Außensitzfläche ergänzt werden. Die Anlieferungssituation wird entzerrt.

Auf diese Weise entstehen für den östlichen Teil des Geländes erweiterte Nutzungsmöglichkeiten. Dies ist für die integrierte Lage, in der sich das Plangebiet befindet, städtebaulich günstig.

Um zu überprüfen, dass die Erweiterung des Edeka-Marktes mit den benachbarten Nutzungen verträglich ist, wurde ein schalltechnisches Gutachten eingeholt.³ Dieses hat zum Ergebnis, dass die umgebenden Nutzungen, namentlich das Wohnen, infolge der vorliegenden Planung keine Beeinträchtigungen durch übermäßige Schallimmissionen erfahren werden. Im Rahmen der Untersuchung wurde festgestellt, dass die vorhandene Wohnnutzung innerhalb des Plangebiets vor verkehrsbedingten Schallimmissionen geschützt werden muss, um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen. Die Möglichkeit des Wohnens im Plangebiet soll weiterhin gegeben sein. Daher werden entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen (s. Kap. 7).

Durch den Anlieferungsverkehr entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen der Nachbarschaft, da dieser Verkehr nach Angaben des Vorhabenträgers auf die Tageszeit beschränkt ist. Für den Supermarkt ist werktäglich mit maximal 3 Lkw (> 7,5 t) zwischen 07.00 und 20.00 Uhr und für Bäckerei, Paketdienst u. ä. mit maximal 3 Kleintransportern zwischen 06.00 und 07.00 Uhr zu rechnen.⁴ An Sonn- und Feiertagen finden keine Anlieferungen statt.

Im Hinblick auf die o. g. Lage des Plangebiets innerhalb eines Hochwasserrisikogebiets wurde dieser Belang in der Standortwahl berücksichtigt. Hierzu wird auf die Begründung zu parallel aufgestellten 48. Änderung des Flächennutzungsplans verwiesen. An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass die Gefahr von Schäden durch Hochwasser nur dann besteht, wenn alle Schutzmaßnahmen versagen und durch die vorliegende Planung die Exposition gegenüber Schäden durch Hochwasserereignisse nicht erhöht wird. Insofern sind im Bebauungsplan keine entsprechenden Festsetzungen vorzusehen. Besondere Schutzmaßnahmen an den baulichen Anlagen sind absehbar nicht notwendig.

Das Wohn- und Wirtschaftsgebäude (Gasthof Kastanjarahoff) nordöstlich des Plangebiets (L 14 „Leerer Landstraße“ Nr. 31) steht unter Denkmalschutz. Auf der Ebene der Bauleitplanung ergeben sich hieraus keine Hindernisse für den Planvollzug, da sich die vorliegend geplante Nutzung in ihrer Art und ihren Auswirkungen nicht vom gegenwärtigen Zustand unterscheidet und für den zentralen Teil Timmels etabliert ist. Zudem können im Rahmen der Fachplanung die Belange des Denk-

³ Ingenieurbüro für Energietechnik und Lärmschutz (iel) GmbH (2022): Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der Bauleitplanung für den Bebauungsplan Nr. 11.11 „Edeka Timmel“ in Timmel. – Aurich, 06.10.2022

⁴ Dieser Anlieferungsverkehr ist i. d. R. an verschiedenen Tagen zu erwarten. Damit ist im Durchschnitt nicht mit der maximalen Anzahl von Lkw zu rechnen. Eventuelle zusätzliche Anlieferungen durch Kleintransporter fallen unter die angenommene Parkplatznutzung.

malschutzes im Detail berücksichtigt werden. Auf der Planzeichnung wird ein ausführlicher Hinweis hierzu angebracht (vgl. Kap. 10).

6.2. Belange der Raumordnung

Die geplante Erweiterung des Edeka-Marktes ist von der Verkaufsfläche her ein Einzelhandelsgroßprojekt (EHG), da der entsprechende Grenzwert laut LROP von 800 m² überschritten ist.

Hierfür gelten grundsätzlich die folgenden Prinzipien:

- **Kongruenzgebot** (EHG soll zur Funktion des Ortes und seinem Verflechtungsbereich passen)
- **Konzentrationsgebot** (EHG ist grundsätzlich nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets zulässig)
- **Integrationsgebot** (EHG darf nur innerhalb städtebaulich integrierter Lagen zugelassen werden)
- **Abstimmungsgebot** (benachbarte Kommunen sollen Ansiedlungen von EHG untereinander abstimmen)
- **Beeinträchtigungsverbot** (EHG darf ausgeglichene Versorgungsstrukturen, d. h. die Funktionsfähigkeit integrierter Versorgungsstandorte und die Gewährleistung verbrauchernaher Versorgung nicht beeinträchtigen)

Im vorliegenden Fall handelt es sich jedoch nicht um ein raumbedeutsames Vorhaben, da es sich um einen sog. Betrieb zur wohnortbezogenen Nahversorgung handelt. Damit ist das geplante Vorhaben kein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des LROP.⁵ Gleichwohl ist die Erweiterung des Edeka-Marktes Timmel mit den Nachbarkommunen abzustimmen.

Seit 2003 arbeiten alle raumplanerisch zuständigen Behörden zur Abstimmung größerer Einzelhandels-Ansiedlungsvorhaben eng mit der IHK für Ostfriesland und Papenburg zusammen. Dieses Vorgehen basiert auf der so genannten Einzelhandelskooperation Ost-Friesland. Deren Ziele sind:⁶

- frühzeitige Information und Kommunikation über neue Ansiedlungsvorhaben
- regionaler Konsens bereits vor oder zu Beginn eines förmlichen Planverfahrens
- Vermeidung erheblicher negativer Auswirkungen auf Nachbarkommunen bei Ansiedlung
- einheitliche Bedingungen für die Realisierung neuer Vorhaben und den regionalen Standortwettbewerb

⁵ Ausführlich hierzu siehe die Begründung zur 48. Änderung des Flächennutzungsplans.

⁶ vgl. Institut für Entwicklungsplanung und Strukturforschung GmbH an der Universität Hannover; Convent Planung und Beratung GmbH; gesa Gesellschaft für Handels-, Standort- und Immobilienberatung mbH (2003): Einzelhandelskooperation in Ost-Friesland. Endbericht – Hannover; S. 3

Da das geplante Vorhaben die in der Einzelhandelskooperation festgelegte Grenze für Einzelhandelsvorhaben außerhalb Zentraler Orte von 800 m² Verkaufsfläche überschreitet, ist die Gemeinde Großefehn verpflichtet für die Einleitung des Moderationsverfahrens zu sorgen, indem es dem Landkreis das Vorhaben meldet, der seinerseits die Meldung an die IHK weiterleitet. Hiernach können die möglicherweise durch das Vorhaben betroffenen Kommunen zu einer Moderationsrunde eingeladen werden, in die sie einen Vertreter mit entsprechender Entscheidungskompetenz entsenden. Die eingeladenen Kommunen entscheiden eigenständig über ihre Teilnahme. Sofern alle eingeladenen Kommunen erklären, dass kein interkommunaler Abstimmungsbedarf besteht, kann der Landkreis den regionalen Konsens auch ohne Durchführung einer Moderationsrunde feststellen.⁷

Als Grundlage für die Beurteilung des Vorhabens wurde vom Vorhabenträger ein Verträglichkeitsgutachten in Auftrag gegeben.⁸ Unter Bezugnahme hierauf hat der Landkreises Aurich eine raumordnerische Beurteilung erarbeitet.⁹ In diesem Rahmen wurde eine entsprechende Abfrage nach der Notwendigkeit eines Moderationsverfahrens bereits durchgeführt. Hierbei wurde das Vorhaben einer Prüfung nach den Kriterien der Einzelhandelskooperation unterzogen. Dies beinhaltet die folgenden Punkte:

- **Prüfkriterium 1:** Welche Auswirkungen auf Nachbarkommunen sind aufgrund der Erreichbarkeit des geplanten Standortes zu erwarten?
- **Prüfkriterium 2:** Welche Auswirkungen sind aufgrund der Lage des Vorhabens in der Ansiedlungsgemeinde auf die Nachbarkommunen zu erwarten?
- **Prüfkriterium 3:** Welche Auswirkungen auf Nachbarkommunen bestehen aufgrund der Erhöhung der warengruppenspezifischen Verkaufsflächen?
- **Prüfkriterium 4:** Welche Auswirkungen auf Nachbarkommunen gehen von einer möglichen Steigerung der Attraktivität bestehender Einzelhandelsagglomerationen durch eine Neuansiedlung bzw. Erweiterung aus?
- **Prüfkriterium 5:** Deckt sich die Erweiterung mit den für die verschiedenen zentralörtlichen Stufen typischen Angebotsformen?

Der Landkreis gelangt zu der Einschätzung, dass negative Auswirkungen auf die Nachbarkommunen nicht zu erwarten sind. Gegen dieses Ergebnis der Prüfung wurden vonseiten der beteiligten Kommunen und Behörden keine Einwände erhoben. Die Durchführung eines Moderationsverfahrens wurde übereinstimmend für nicht notwendig befunden. Damit ist das Abstimmungsgebot eingehalten.

Der Landkreis Aurich übt eine zentrale Funktion in der Einzelhandelskooperation aus und ist zugleich für die Regionalplanung zuständig. Basierend auf den Spezifi-

⁷ vgl. ebenda, S. 4 ff

⁸ Dr. Lademann & Partner (2019): Der Ankerweg in Großefehn – Timmel als Standort für einen Edeka-Markt. Verträglichkeitsgutachten zu einem Erweiterungsvorhaben. – Hamburg, 23.12.2019

⁹ vgl. Landkreis Aurich (2020): Raumordnerische Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten; Erweiterung des Nah & Gut-Marktes in Timmel, Großefehn. (Az. III-80-81-13-04.18.123) – Aurich, 07.08.2020

kationen des Vorhabens trifft der Landkreis in seiner raumordnerischen Beurteilung die nachfolgenden Auflagen für die verbindliche Bauleitplanung:

- Im Bebauungsplan ist ein Sondergebiet im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO festzusetzen.
- Es sind 1.170 m² Verkaufsfläche als Obergrenze sowie das Kernsortiment nur nahversorgungsrelevant (Lebensmittel, Getränke, Drogeriewaren und Schnittblumen) auf mindestens 90 % der Fläche festzusetzen.

Durch diese Vorgaben wird die Verträglichkeit der Planung mit den Vorgaben von Landesplanung und Raumordnung sowie der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland sichergestellt.

7. Inhalt des Bebauungsplans

7.1. Art der baulichen Nutzung: Sonstiges Sondergebiet „Nahversorger“

Wenngleich die geplante Erweiterung des Edeka-Marktes Timmel nicht raumbedeutsam ist, so handelt es sich doch von der Verkaufsfläche her um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb. Diese sind gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Kerngebieten oder für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Da bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zu erkennen ist, dass die Festsetzung eines Kerngebiets im Ortsteil Timmel nicht in Betracht kommt, wurde im Zuge der vorbereitenden Bauleitplanung (48. Änderung des Flächennutzungsplans) eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ dargestellt. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan erfolgt eine weitere Konkretisierung durch Festsetzung von Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Nahversorger“. Durch das Wort „vorwiegend“ in der Zweckbestimmung wird klargestellt, dass ein Sondergebiet für den Einzelhandel festgesetzt wird und ergänzende Nutzungen (s. u.) sinnvoll sein können, aber untergeordnet bleiben müssen. Hierbei ist zu beachten, dass der Bebauungsplan nicht die Anzahl der Betriebe regeln kann. Insofern lässt die Planung grundsätzlich Raum für mehrere eigenständige Einzelhandelsbetriebe, die sich die im Plangebiet zulässigen Verkaufsflächen teilen.

Die zulässigen Verkaufsflächen werden gemäß den Vorgaben des Landkreises festgesetzt (vgl. Kap. 6.2). Die vorliegend geplante Verkaufsfläche stellt auch insofern ein sinnvolles Höchstmaß dar, als kurz- bis mittelfristig kein darüber hinausgehender Bedarf absehbar ist.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche wird nach Nutzungen gegliedert, um die sich bietenden Möglichkeiten im Osten des Plangebiets (Sondergebiet 2) bei Bedarf nutzen zu können (vgl. Kap. 6.1). Hier werden verschiedene Nutzungen zugelassen, die im Bereich der L 14 „Leerer Landstraße“ als Hauptverkehrsachse eine sinnvolle Ergänzung darstellen. Dies sind neben Gebäuden und Räumen für weitere gewerbliche Nutzungen (ohne Einzelhandel) auch Anlagen und Räume für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Möglichkeit einer Wohnnutzung im Plangebiet ist bedingt durch die zentrale Lage im Ortsteil Timmel sinnvoll. Insbesondere im Zusammenhang mit dem Be-

trieb des Nahversorgers sind Wohnungen vor Ort günstig. Es besteht allerdings kein Grund, das Wohnen auf Betriebsangehörige zu beschränken, wie es in einem Gewerbegebiet möglich und üblich ist. Die städtebauliche Prägung des Plangebiets und seiner näheren Umgebung ist die eines Mischgebiets, das als solches eine (etwa) gleich bedeutsame Nutzung von Wohnen und Gewerbe vorsieht. Deswegen und insbesondere zur Klarstellung der berechtigten Ansprüche an die Wohnruhe wird festgesetzt, dass das Plangebiet in dieser Hinsicht wie ein Mischgebiet zu beurteilen ist. Speziellere Festsetzungen zum Lärmschutz beruhen auf einer anderen Rechtsgrundlage und werden daher gesondert getroffen (s. Kap. 7.6).

Mit den Festsetzungen zu den zulässigen Sortimenten wird auf die Großefehntjer Sortimentsliste Bezug genommen. Diese wird zur Klarstellung in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

7.2. Maß der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,8 wird der zulässige Orientierungswert für ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO ausgeschöpft. Dies ist für die Umsetzung des Vorhabens notwendig, insbesondere deshalb, weil ausreichend Stellplätze für die Kunden vorgehalten werden müssen. Dieses Maß ist für das Vorhaben auskömmlich. Eine Überschreitung der GRZ wird daher nicht zugelassen.

Im westlichen Teil des Plangebiets (Sondergebiet 1) wird ein Vollgeschoss zugelassen, da hier ausschließlich die Einzelhandelsnutzung vorgesehen ist und für die Nutzfläche eines weiteren Vollgeschosses keine Notwendigkeit besteht. Im östlichen Teil (Sondergebiet 2) ist es für die effektive Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Fläche angemessen, 2 Vollgeschosse zuzulassen. Zusammen mit der Festsetzung von maximalen Höhen für bauliche Anlagen wird dem Entstehen städtebaulicher Spannung vorgebeugt.

Die Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens wird verbindlich vorgegeben, um eine einheitliche Auffüllung des Geländes zu gewährleisten. Dies ist von Bedeutung für die Sicherstellung der ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung im Plangebiet und seiner Umgebung.

Die Errichtung von Werbeanlagen im Plangebiet ist aufgrund der festgesetzten gewerblichen Nutzungen zulässig. Um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes durch überdimensionierte Werbeanlagen zu vermeiden, insbesondere im Hinblick auf freistehende Anlagen (z. B. Pylonen), wird deren Höhe auf ein städtebaulich verträgliches Maß begrenzt.

7.3. Bauweise

Für das Ortsbild ist die Errichtung von Gebäuden mit seitlichem Grenzabstand typisch, wie sie die offene Bauweise vorsieht. Im vorliegenden Fall stünde die damit einhergehende Begrenzung der Gebäudelängen auf 50 m der geplanten Nutzung entgegen. Bedingt durch den Zuschnitt des Plangebiets sind im Verhältnis zum umgebenden Bestand überdimensionierte Kubaturen jedoch nicht möglich. Insofern wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die eine Bebauung wie in der of-

fenen Bauweise erlaubt, jedoch ohne Bestimmung eines Höchstmaßes für die Gebäudelängen.

7.4. Überbaubare Grundstücksfläche, Garagen und Nebenanlagen

Mit der Festsetzung der Baugrenze entlang der L 14 „Leerer Landstraße“ wird die bestehende Gebäudekante abgesichert. Zu den Gemeindestraßen „Ankerweg“ und „Krummer Weg“ wird überwiegend ein Abstand von 5 m gewählt, um im Nahbereich der Hauptgebäude hinreichend Raum für Verkehrsflächen vorzuhalten. Aus diesem Grund werden auch Garagen und Nebengebäude in diesen Bereichen nicht zugelassen. Zudem dient dies dazu, den öffentlichen Straßenraum von zu nah heranrückender Bebauung freizuhalten. Die so abgegrenzte Fläche von rund 90 m Länge ist für die Einzelhandelsnutzung auskömmlich. Das Flurstück 56/2 wird nur zu einem kleinen Teil überbaubar, da sich hier die günstigste Lage für die Stellplatzanlage befindet, die als Nebenanlage außerhalb der Baugrenzen zulässig ist.

7.5. Verkehrsflächen

Der in seiner Funktion als Gemeindestraße verbleibende Teil des „Krummen Wegs“ wird zusammen mit dem Flächenanteil für die Errichtung der Wendeanlage entsprechend festgesetzt, um Lage und Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen eindeutig zu bestimmen.

7.6. Schallschutz

Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass bedingt durch den Verkehr auf der L 14 „Leerer Landstraße“ an nach Norden ausgerichteten Gebäudefronten der angemessene Schutzanspruch für das Wohnen nicht eingehalten werden kann. Aktive Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwand) sind nicht sinnvoll anwendbar, da dies städtebaulich unverträglich wäre und für eine wirkungsvolle Platzierung kein Raum zur Verfügung steht. Daher sind passive Schallschutzmaßnahmen am betreffenden Gebäude vorzusehen. Diese und deren Spezifikationen werden durch eine entsprechende Festsetzung verbindlich vorgegeben. Dies erfolgt unter Rückgriff auf die einschlägige DIN 4109 „Schallschutz im Städtebau“, die auf den jeweiligen Einzelfall anzuwenden ist. Der Aufwand für die Schallschutzmaßnahmen steht nicht außer Verhältnis zu der positiven Auswirkung, die sich durch die Absicherung von angemessenen vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten im Plangebiet einstellt. Damit ist dem Belang des Schallschutzes Rechnung getragen.

Die Schallemissionen des Anlieferungsverkehr bleiben in einem der Lage und Nutzung des Plangebiets und seiner Nachbarschaft angemessenem Rahmen, wenn die Lieferzeiten eingehalten werden. Weitere Maßnahmen zum Schallschutz sind hier nicht notwendig (vgl. Kap. 6.1).

7.7. Erhaltung von Bäumen

In unmittelbarer Nähe der westlichen Grenze des Plangebiets stockt auf dem Flurstück 3 eine Baumreihe. Diese wirkt gliedernd und strukturierend. Sie soll daher dauerhaft erhalten bleiben. Da der Kronen- und Wurzelraum dieser Bäume in das Plangebiet hineinreicht, können sie von Erd- und Bauarbeiten im Zuge der Erweite-

rung des Edeka-Marktes betroffen sein. Um ihren Erhalt sicherzustellen, wird eine entsprechende Festsetzung getroffen. Diese beinhaltet auch einen Verweis auf eine anzuwendende DIN-Norm. Der guten Form halber wird darauf hingewiesen, dass die Einhaltung technischer Regelwerke in einem Bebauungsplan nicht festgesetzt werden kann. Der o. g. Verweis wurde dennoch in den Wortlaut der textlichen Festsetzung aufgenommen, um auf die Existenz der DIN-Vorschrift direkt hinzuweisen, so dass eine möglichst gute Gewährleistung für den fachgerechten Baumschutz gegeben ist.

7.8. Außenbeleuchtung

Der Einfluss von Lichtemissionen und Beleuchtungsanlagen auf die Umwelt wurde in der jüngeren Vergangenheit eingehend erforscht. Hierbei hat sich herausgestellt, dass es im Hinblick auf die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege vorteilhaft ist, Lichtemissionen zu begrenzen. Ein entsprechender Gesetzesentwurf zur Änderung des BNatSchG mit der beabsichtigten Einführung des § 41a zum Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen liegt bereits vor.

Auf eine Außenbeleuchtung im Plangebiet kann allerdings aus Gründen der Sicherheit und der Gewährleistung der Betriebsabläufe nicht verzichtet werden.

Auf Grundlage der gewonnenen Erkenntnisse wurden konkrete technische Vorgaben ermittelt, die im Rahmen einer nachhaltigen Außenbeleuchtung zur Anwendung empfohlen werden.¹⁰ Um einen ausgewogenen Kompromiss zwischen den zulässigen Nutzungen und dem Lichtimmissionsschutz zu erreichen, werden unter Rückgriff auf die genannten technischen Vorgaben Festsetzungen getroffen, mit denen eine direkte Schädigung der lokalen Insektenfauna durch Beleuchtungsanlagen vermieden sowie die zulässige Farbtemperatur und die Abstrahlungsgeometrie geregelt werden.

7.9. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Bisher existieren westlich des Marktgebäudes 2 Zu- und Abfahrten zur L 14 „Leerer Landstraße“. Dies sind der Knotenpunkt mit dem „Krummen Weg“ und die Anbindung des Marktgeländes. Da Zu- und Abfahrtsverkehr von der L 14 „Leerer Landstraße“ in diesem Bereich nunmehr ausschließlich in Verbindung mit dem Marktbetrieb stattfinden werden ist es der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs dienlich, wenn es künftig nur eine Ein- und Ausfahrt zur L 14 „Leerer Landstraße“ im Plangebiet gibt. Daher wird entlang der nördlichen Grenze des Plangebiets überwiegend ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die zulässige Ein- und Ausfahrt wird mit ihrer maximalen Abmessung textlich festgesetzt, da der Straßen-

¹⁰ Schroer, S.; Huggins, B.; Böttcher, M.; Hölker, F. (2019): Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen. Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung. – Bonn, Bad Godesberg (<https://www.bfn.de/fileadmin/BfN/service/Dokumente/skripten/Skript543.pdf>)

baulastträger¹¹ im Rahmen der Beteiligung um diese klarstellende Festsetzung gebeten hat.

Um die Anwohner in der Nachbarschaft des Plangebiets vor Beeinträchtigungen durch den Verkehr in Verbindung mit dem Betrieb des Supermarktes (v. a. durch motorisierten Kundenverkehr) so weit wie möglich zu vermeiden, werden Ein- und Ausfahrten für Pkw zum „Krummen Weg“ nicht zugelassen.

7.10. Sichtschutzpflanzungen

Damit sich das Plangebiet städtebaulich besser in den Bestand einfügt, soll es an der (nord)westlichen und südlichen Grenze so weit wie möglich eingegrünt werden. Um die Ausführung dieser Anpflanzungen zu gewährleisten, wird eine verbindliche Vorgabe getroffen. Wesentlich ist hier, dass die Funktion des Sichtschutzes erfüllt wird. Dies ist zusammen mit einer städtebaulich sinnvollen Maximalhöhe Teil der textlichen Festsetzung. Zudem wird die Verwendung standortgerechter heimischer Gehölze vorgegeben, um einen gewissen ökologischen Mindestwert der Anpflanzungen zu gewährleisten.

7.11. Gehweg

Der „Krumme Weg“ in seinem bisherigen Bestand wird von Fußgängern regelmäßig genutzt, um abseits der Hauptverkehrsstraße in Timmel die Bushaltestelle an der Straße „Zur Mühle“ zu erreichen. Auch zum „Schulpfad“ besteht eine beliebte fußläufige Verbindung. Die Gemeinde möchte diese kurzen Wege für Fußgänger erhalten, um die kleinräumige Mobilität zu fördern. Aus Sicht der Verkehrssicherheit ist es unkritisch, wenn Fußgänger das Plangebiet in einem Randbereich regelmäßig durchqueren. Daher wird zwischen der gekürzten Trasse des „Krummen Wegs“ und der Straße „Zur Mühle“ die Überwegung für Fußgänger durch die Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Gehweg gesichert.

Auch in diesem Bereich soll südlich des Gehwegs eine Sichtschutzpflanzung von 1,0 m Breite vorgenommen werden. Die gewählte Breite ist für den gewünschten Sichtschutz ausreichend. Die übrige Fläche bleibt dem Gehweg vorbehalten.

8. Oberflächenentwässerung

Das Plangebiet ist im Bestand an die örtliche Regenwasserkanalisation angeschlossen. Die künftig deutlich erhöhte zulässige Oberflächenversiegelung erfordert allerdings eine Regenrückhaltung, um das Kanalnetz vor hydraulischer Überlastung zu schützen. Ein Regenrückhaltebecken o. ä. kommt im vorliegenden Fall nicht infrage, da es sich um eine Planung im Bestand handelt. Für die Anlagen des erweiterten Marktes und eine hinreichend große offene Regenrückhaltung steht nicht genug Platz zur Verfügung. Daher sieht das parallel zum Bebauungsplan ausgearbeitete Oberflächenentwässerungskonzept eine unterirdische Regenrückhaltung mittels Füllkörperrigolen vor. Das von den Verkehrsflächen abzuleitende Wasser muss ge-

¹¹ Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV), Geschäftsbereich Aurich

mäß den geltenden Vorschriften vorgereinigt werden. Hierfür wird eine Sedimentationsanlage (SediPipe) installiert. Die Abgabe des zurückgehaltenen Wassers in die Regenwasserkanalisation erfolgt gedrosselt. Damit ist die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung gewährleistet.¹²

Der wasserrechtliche Genehmigungsantrag für das anlassgebende Vorhaben wird vom Vorhabenträger gestellt. Dieser ist auch für die Wartung der Anlagen für die Regenrückhaltung verantwortlich. Bei einem Wechsel von Eigentümern bzw. Nutzern von Grund und Boden im Plangebiet gehen die entsprechenden Pflichten hinsichtlich Genehmigungen und Unterhaltung automatisch über.

9. Erschließung

9.1. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die L 14 „Leerer Landstraße“ sowie den „Ankerweg“ erschlossen. Über die L 14 besteht eine Verbindung nach Südwesten zur Autobahn A 31 zwischen Emden und Leer sowie nach Norden in Richtung Aurich. Die K 106 führt nach Osten in Richtung Wiesmoor.

Die Erschließung der benachbarten Grundstücke wird durch die teilweise Entwidmung des „Krummen Wegs“ nicht beeinträchtigt (vgl. Kap. 6.1). Straßenbauliche oder verkehrliche Maßnahmen außerhalb des Plangebiets sind für die Umsetzung der vorliegenden Planung nicht notwendig.

9.2. Ver- und Entsorgung

9.2.1. Leitungen

Die für die Ver- und Entsorgung des Plangebiets notwendigen Hauptleitungen sind im Bestand vorhanden. Die Hausanschlüsse werden nach Bedarf neu oder umverlegt.

Die Leitungen, die innerhalb des zu entwidmenden Teils des „Krummen Wegs“ verlaufen, werden umverlegt, soweit es notwendig ist. Ihre Funktion bleibt dabei erhalten. Einzelheiten hierzu sind in der Erschließungsplanung zu klären. Ein Hindernis für den Planvollzug besteht in den Umverlegungsarbeiten nicht.

9.2.2. Abfallwirtschaft

Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verwertet/entsorgt der Landkreis Aurich die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang). Abfälle zur Verwertung aus gewerblicher Nut-

¹² Das Oberflächenentwässerungskonzept ist mit Erläuterungsbericht und Plänen Bestandteil der Auslegungsunterlagen und wird somit in die Verfahrensakte zur Bauleitplanung aufgenommen.

zung (Verpackungen, Speiseabfälle etc.) müssen gemäß Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) außerhalb der öffentlichen Abfallentsorgung einer zugelassenen Verwertung zugeführt werden.

9.3. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist im Bestand gesichert. Die Umsetzung der vorliegenden Planung erfordert keine wesentlichen Änderungen oder Erweiterungen der bestehenden Anlagen. Einzelheiten zur Löschwasserversorgung werden Gemeindeverwaltung sowie Gemeinde- und Ortsbrandmeister mit dem Landkreis Aurich abstimmen.

10. Hinweise

Die **Baunutzungsverordnung** gibt die Festsetzungsmöglichkeiten für die Bauleitplanung vor. Zur Klarstellung, welche Fassung anzuwenden ist, wird auf der Planzeichnung ein entsprechender Hinweis angebracht (Hinweis Nr. 1).

Weitere Hinweise betreffen rechtliche Vorgaben, die bei der Vorbereitung und Ausführung von Bauarbeiten sowie der Ausübung der zulässigen Nutzungen zu beachten sind (Hinweise Nr. 2 bis 13).

Zudem wird auf die Möglichkeit zur Einsichtnahme in technische Vorschriften aufmerksam gemacht, die den Festsetzungen des Bebauungsplans zugrunde liegen. Dies entspricht der Anforderung des Rechtsstaatsprinzips, dass die Planbetroffenen sich auch dann vom Inhalt solcher Regelwerke verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis verschaffen können, wenn diese nicht öffentlich zugänglich sind (Hinweis Nr. 14).

11. Flächenbilanz

| | |
|-----------------------------------|----------------------------|
| Teilsondergebiet SO ₁ | 2.854 m ² |
| Teilsondergebiet SO ₂ | 2.330 m ² |
| Öffentliche Straßenverkehrsfläche | 633 m ² |
| GESAMT | 5.817 m² |

12. Umweltbericht

Für die 48. Änderung des Flächennutzungsplans und den Bebauungsplan 11.11 „Edeka Timmel“ liegt ein gemeinsamer Umweltbericht gesondert vor. Hierin werden auch die Eingriffsregelung abgearbeitet und Angaben zu den Kompensationsmaßnahmen gemacht.

13. FFH-Verträglichkeitsvorprüfung

Die Vorprüfung nach § 34 BNatSchG wird im o. g. gemeinsamen Umweltbericht durchgeführt. Diese hat zum Ergebnis, dass die vorliegende Planung das europäische ökologische Netz Natura 2000 nicht beeinträchtigt.

14. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Die Vorprüfung nach § 44 BNatSchG wird im o. g. gemeinsamen Umweltbericht durchgeführt. Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen ist durch die Anwendung von Vermeidungs- und Vorsichtsmaßnahmen möglich.

15. Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großefehn hat in seiner Sitzung am 23.06.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11.11 „Edeka Timmel“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte über eine öffentliche Auslegung der Planungsunterlagen vom 11.04.2023 bis zum 10.05.2023. Während dieser Zeit standen die Planungsunterlagen auch in digitaler Form auf der Website der Gemeinde Großefehn zur Verfügung.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte per Anschreiben vom 05.04.2023 mit der Aufforderung zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen bis zum 10.05.2023.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großefehn hat in seiner Sitzung am 23.06.2020 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 11.11 „Edeka Timmel“ beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 11.11 „Edeka Timmel“ hat mit dem Entwurf der Begründung sowie den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum öffentlich ausgelegt. Während dieser Zeit standen die Auslegungsunterlagen auch in digitaler Form auf der Website der Gemeinde Großefehn zur Verfügung.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte per Anschreiben vom mit der Aufforderung zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen bis zum

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Großefehn in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 11.11 „Edeka Timmel“ in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

16. Zusammenfassende Erklärung

(Wird zum Satzungsbeschluss ergänzt.)

Bebauungsplan Nr. 11.11 „Edeka Timmel“ – Begründung (Entwurf)

Aufgestellt:

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 31.07.2023

i. A. Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch
Dipl.-Umweltwiss. Constantin Block

S:\Grossefehnh\11671_Timmel_BP EDEKA BP 11.11\05_B-
Plan\02_Entwurf\Begrueundung\2023_08_07_11671_bp_begr_E.docx