



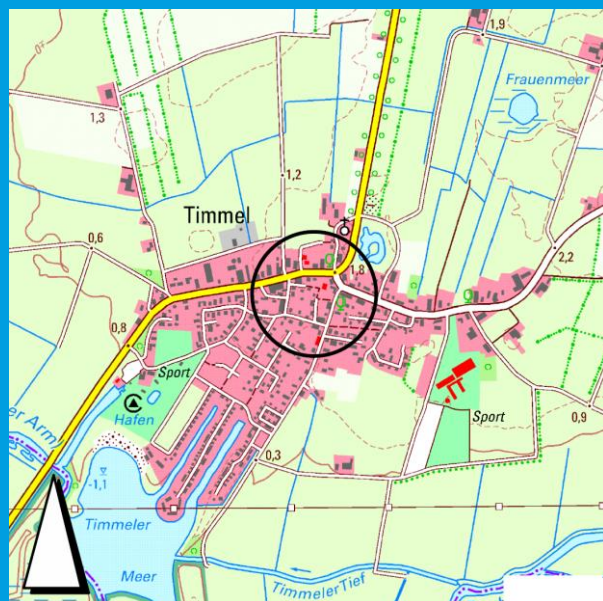
**Thalen  
Consult**

**Thalen Consult GmbH**  
Urwaldstraße 39 | 26340 Neuenburg  
T 04452 916-0 | F 04452 916-101  
E-Mail [info@thalen.de](mailto:info@thalen.de) | [www.thalen.de](http://www.thalen.de)

INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

# 48. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGS- PLANS „NAHVERSORGER TIMMEL“ Begründung (Vorentwurf)

Gemeinde Großefehn



PROJ.NR. 11671 | 18.01.2023

**48. Änderung des Flächennutzungsplans „Nahversorger Timmel“ – Begründung (Vorentwurf)**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Planungsanlass</b> .....	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Planungsgrundlagen</b> .....	<b>4</b>
2.1.	Aufstellungsbeschluss .....	4
2.2.	Rechtsgrundlagen .....	4
2.3.	Änderungsbereich .....	5
<b>3.</b>	<b>Bestandssituation</b> .....	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>Planerische Vorgaben</b> .....	<b>5</b>
4.1.	Landesplanung und Raumordnung .....	5
4.2.	Flächennutzungsplanung .....	8
4.3.	Landschaftsplanung .....	8
4.4.	Verbindliche Bauleitplanung .....	8
4.5.	Weitere Vorgaben .....	8
<b>5.</b>	<b>Planungsziele</b> .....	<b>8</b>
<b>6.</b>	<b>Konzeption</b> .....	<b>9</b>
6.1.	Standort .....	9
6.2.	Belange der Raumordnung .....	9
<b>7.</b>	<b>Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplans</b> .....	<b>11</b>
<b>8.</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>11</b>
<b>9.</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>12</b>
<b>10.</b>	<b>FFH-Verträglichkeitsvorprüfung</b> .....	<b>12</b>
<b>11.</b>	<b>Artenschutzrechtliche Vorprüfung</b> .....	<b>12</b>
<b>12.</b>	<b>Verfahrensvermerke</b> .....	<b>12</b>
<b>13.</b>	<b>Zusammenfassende Erklärung</b> .....	<b>13</b>

## 48. Änderung des Flächennutzungsplans „Nahversorger Timmel“ – Begründung (Vorentwurf)

### 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 eine Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt.

Parallel zur vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan 11.11 „Edeka Timmel“ aufgestellt.

### 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 22.09.2020 die Aufstellung der 48. Änderung des Flächennutzungsplans Sondergebiet Einzelhandel 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 Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG),
- 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)

## 48. Änderung des Flächennutzungsplans „Nahversorger Timmel“ – Begründung (Vorentwurf)

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

### 2.3. Änderungsbereich

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 in seinem südlichen Teil die Gemeindestraße „Krummer Weg“ ein. Das Plangebiet ist rund 0,6 ha groß.

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

## 3. Bestandssituation

Innerhalb des Plangebiets befinden sich östlich des „Krummen Wegs“ das Marktgebäude des Edeka-Marktes 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 „Hoo-geland“ 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).

#### 48. Änderung des Flächennutzungsplans „Nahversorger Timmel“ – Begründung (Vorentwurf)

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.



48. Änderung des Flächennutzungsplans „Nahversorger Timmel“ – Begründung (Vorentwurf)

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

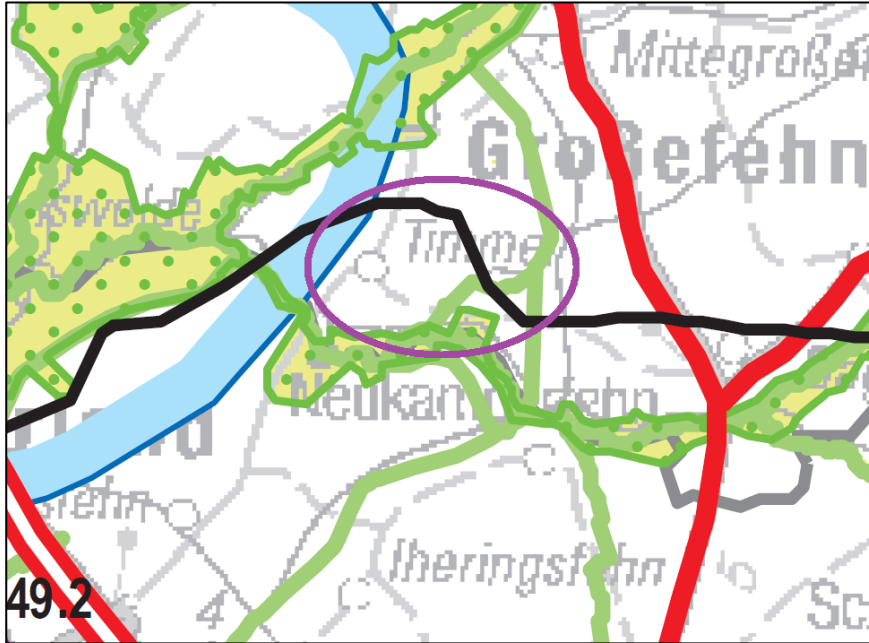
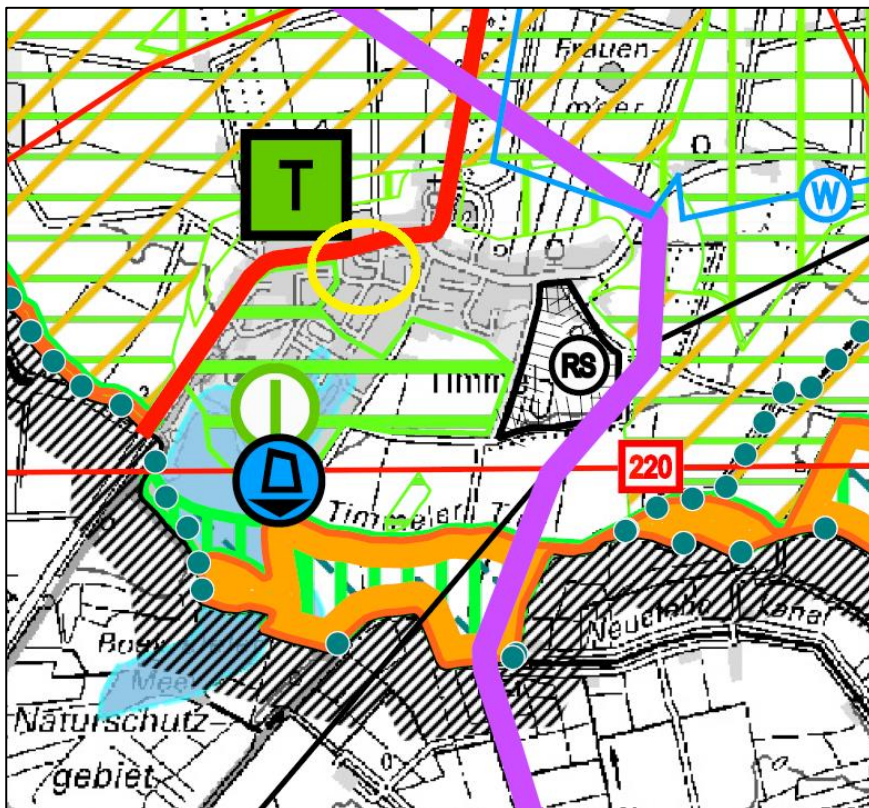


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem RROP (ohne Maßstab) mit Lage des Plangebiets (gelb umkreist)



## 48. Änderung des Flächennutzungsplans „Nahversorger Timmel“ – Begründung (Vorentwurf)

### 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.

### 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 „Münkeland“**. 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 aus dem Jahr 2012.<sup>1</sup> Dieses beinhaltet eine eingehende Analyse der Einzelhandels- und Versorgungssituation in der Gemeinde. Es definiert den zentralen Versorgungsbereich sowie die Großefehntjer Sortimentsliste, die die Sortimente den jeweiligen Relevanzgruppen zuordnet. Auf Grundlage dessen wurden Grundsätze für die Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde formuliert und Entwicklungspotenziale aufgezeigt.

## 5. Planungsziele

Durch die vorliegende Planung soll die notwendige Erweiterung des Edeka-Marktes ermöglicht werden. Dies dient der Sicherung und Entwicklung der wohnortnahen Grundversorgung im Ortsteil Timmel. Hierdurch sollen längere Versorgungswege in den zentralen Ort Ostgroßefehn so weit wie möglich vermieden werden. In diesem Zusammenhang sind auch die Übernachtungstouristen mit zu berücksichtigen,

---

<sup>1</sup> Dr. Lademann & Partner (2012): Einzelhandelskonzept der Gemeinde Großefehn. – Hamburg



## 48. Änderung des Flächennutzungsplans „Nahversorger Timmel“ – Begründung (Vorentwurf)

welchen der Markt ebenfalls eine Nahversorgung ermöglicht und so Verkehre reduzieren hilft.

Die vorgesehene Erweiterung dient nicht nur der dauerhaft angemessenen Versorgung der Einwohner und Gäste im Einzugsgebiet des Marktes, 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).

Insofern besteht ein begründetes öffentliches Interesse an der Durchführung der Planung und ihrer anschließenden Umsetzung. Es besteht kein Grund, die Planung zurückzustellen oder ganz davon abzusehen.

### 6. Konzeption

#### 6.1. Standort

Der gegenwärtige Standort des Edeka-Marktes erfüllt sämtliche Kriterien, die von Landesplanung und Raumordnung gestellt werden (vgl. Kap. 6.2).

Für die Erweiterung des Marktgebäudes inklusive der notwendigen Nebenanlagen steht durch die Inanspruchnahme der westlich an das bestehende Marktgelände angrenzenden Grünfläche ausreichend Raum zur Verfügung. Die Erschließung ist nach wie vor gesichert. Konflikte mit den umliegenden Nutzungen entstehen durch die vermehrte Flächeninanspruchnahme und die Vergrößerung der Verkaufsfläche nicht.

Insofern ist der gegenwärtige Standort auch für die zukünftige Entwicklung des Marktes geeignet.

Im Hinblick auf die o. g. Lage des Plangebiets innerhalb eines Hochwasserrisikogebiets ist darauf hinzuweisen, dass der gesamte Ortsteil Timmel und weite Teile im Westen des Gemeindegebiets von Großefehn sich innerhalb dieses Risikogebiets befinden. Die Wahl eines Standorts außerhalb dessen kommt damit nicht infrage, da dann die Nahversorgung für den Ortsteil nicht mehr gegeben wäre. Zudem besteht die Gefahr von Schäden durch Hochwasser nur dann, wenn alle Schutzmaßnahmen versagen. Die Art der Nutzung als Einzelhandelsstandort ist bereits im Bestand gegeben und beinhaltet keine besonderen Umweltrisiken im Falle des Eintritts eines Hochwasserereignisses. Insofern wird durch die vorliegende Planung die Exposition gegenüber Schäden durch Hochwasserereignisse nicht erhöht.

Von einer Betrachtung alternativer Standorte wird daher abgesehen.

#### 6.2. Belange der Raumordnung

Die bisherige Verkaufsfläche des Edeka-Marktes Timmel beträgt 760 m<sup>2</sup> (inklusive Backshop). Geplant ist eine zusätzliche Verkaufsfläche von 410 m<sup>2</sup>. Daraus ergibt sich eine Gesamtverkaufsfläche von 1.170 m<sup>2</sup>. Damit ist die geplante Erweiterung von der Verkaufsfläche her ein Einzelhandelsgroßprojekt (EHG), da der entsprechende Grenzwert laut LROP von 800 m<sup>2</sup> überschritten ist.

Hierfür gelten grundsätzlich die folgenden Prinzipien (vgl. Kap. 4.1):

## 48. Änderung des Flächennutzungsplans „Nahversorger Timmel“ – Begründung (Vorentwurf)

- **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 verbrauchernahe Versorgung nicht beeinträchtigen)

Das LROP schließt eine Ansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten außerhalb des Zentralen Ortes damit grundsätzlich aus. Allerdings gibt es von dieser Regelung Ausnahmen. So heißt es in den Erläuterungen zum LROP:

*„Keine Einzelhandelsgroßprojekte sind Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung. Sie befinden sich auch in Siedlungsgebieten außerhalb der Zentralen Orte, sind Wohngebieten räumlich funktional direkt zugeordnet und dienen überwiegend der Versorgung im fußläufigen Nahbereich, auch für die in der Mobilität eingeschränkten Bevölkerungsgruppen.“<sup>2</sup>*

Ob der Ausnahmetatbestand zutrifft, wird anhand von 3 Kriterien überprüft. Als Grundlage für die Beurteilung des Vorhabens wurde vom Vorhabenträger ein Verträglichkeitsgutachten in Auftrag gegeben.<sup>3</sup> In der raumordnerischen Beurteilung des Landkreises Aurich wird hierzu Folgendes ausgeführt:<sup>4</sup>

**1. Das nahversorgungsrelevante Sortiment muss mindestens 90 % der Verkaufsfläche betragen.**

Die nahversorgungsrelevanten Sortimente machen einen Anteil von 91,97 % an der Gesamtverkaufsfläche aus. Die Voraussetzung wird daher erfüllt.

**2. Der Betrieb muss Wohngebieten räumlich funktional direkt zugeordnet sein.**

Dies trifft für den Nah & Gut-Markt aufgrund seiner Lage zu.

**3. Der Betrieb muss überwiegend der Versorgung im fußläufigen Nahbereich, auch für die in der Mobilität eingeschränkten Bevölkerungsgruppen, dienen.**

Die Erreichbarkeit des Marktes ist auch durch den ÖPNV gewährleistet. Gemäß dem Verträglichkeitsgutachten dient der Markt der Versorgung im fußläufigen Nahbereich. Somit wird auch die Voraussetzung Nr. 3 erfüllt.

---

<sup>2</sup> Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017. Erläuterungen.- Hannover, S. 107

<sup>3</sup> Dr. Lademann & Partner (2019): Der Ankerweg in Großefehn – Timmel als Standort für einen Edeka-Markt. Verträglichkeitsgutachten zu einem Erweiterungsvorhaben. – Hamburg, 23.12.2019

<sup>4</sup> 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

## 48. Änderung des Flächennutzungsplans „Nahversorger Timmel“ – Begründung (Vorentwurf)

Damit ist das geplante Vorhaben kein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des LROP. Gleichwohl ist die Erweiterung des Edeka-Marktes Timmel mit den Nachbarkommunen abzustimmen. Hierbei ist zu beachten, dass seit 2003 alle raumplanerisch zuständigen Behörden zur Abstimmung größerer Einzelhandels-Ansiedlungsvorhaben eng mit der IHK für Ostfriesland und Papenburg im Rahmen der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland zusammenarbeiten, die für Einzelhandelsvorhaben außerhalb Zentraler Orte mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m<sup>2</sup> eine Abstimmung über die Einleitung eines Moderationsverfahrens vorsieht. Eine entsprechende Abfrage nach der Notwendigkeit eines Moderationsverfahrens wurde bereits im Zuge der Ausarbeitung der raumordnerischen Beurteilung durchgeführt. Dies hatte zum Ergebnis, dass ein Moderationsverfahren nicht für notwendig erachtet wird. Damit ist das Abstimmungsgebot eingehalten. Ergänzend hierzu wird das vorliegende Verträglichkeitsgutachten im Rahmen des Aufstellungsverfahrens als Teil der Auslegungsunterlagen veröffentlicht.

Der Landkreis Aurich übt eine zentrale Funktion in der Einzelhandelskooperation aus und ist zugleich für die Regionalplanung zuständig. Basierend auf den Spezifikationen des Vorhabens trifft der Landkreis in seiner raumordnerischen Beurteilung Vorgaben für die Gestaltung der verbindlichen Bauleitplanung. Durch deren Umsetzung wird die Verträglichkeit der Planung mit den Vorgaben von Landesplanung und Raumordnung sowie der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland sichergestellt.

### 7. Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplans

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.

Die Festsetzung eines Kerngebiets in der verbindlichen Bauleitplanung kommt nicht in Betracht, da es sich beim Ortsteil Timmel nicht um einen zentralen Ort handelt und die Größe der Siedlung keine Nutzungsmöglichkeiten in dem Umfang ermöglicht, wie es für ein Kerngebiet sinnvoll wäre. Dies gilt auch dann, wenn die gegenwärtig dargestellten gemischten Bauflächen in Timmel gemeinsam betrachtet werden. Daher kann die gegenwärtige Darstellung einer gemischten Baufläche für das Plangebiet nicht beibehalten werden.

Insofern wird künftig eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ im Flächennutzungsplan dargestellt. Weiter differenzierende Festsetzungen, z. B. zur Nutzungsgliederung der dargestellten Fläche und weitere Detailregelungen erfolgen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

### 8. Hinweise

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

**48. Änderung des Flächennutzungsplans „Nahversorger Timmel“ – Begründung (Vorentwurf)**

**9. Umweltbericht**

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

**10. 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.

**11. 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.

**12. Verfahrensvermerke**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großefehn hat in seiner Sitzung am 22.09.2020 die Aufstellung der 48. Änderung des Flächennutzungsplans „Sondergebiet Einzelhandel Timmel“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte über eine öffentliche Auslegung der Planungsunterlagen vom..... bis zum ..... 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 ..... mit der Aufforderung zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen bis zum .....

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großefehn hat in seiner Sitzung am ..... die öffentliche Auslegung der 48. Änderung des Flächennutzungsplans „Sondergebiet Einzelhandel Timmel“ beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 48. Änderung des Flächennutzungsplans „Sondergebiet Einzelhandel 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 .....

**48. Änderung des Flächennutzungsplans „Nahversorger Timmel“ – Begründung (Vorentwurf)**

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Großefehn ..... in seiner Sitzung am den Feststellungsbeschluss zur 48. Änderung des Flächennutzungsplans „Sondergebiet Einzelhandel Timmel“ gefasst.

**13. Zusammenfassende Erklärung**

*(Wird zum Feststellungsbeschluss ergänzt.)*

Aufgestellt:

**Thalen Consult GmbH**

Neuenburg, den 18.01.2023

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

S:\Grossefehn\11671\_Timmel\_BP EDEKA\06\_F-  
Plan\01\_Vorentwurf\Begrueundung\2023\_03\_01\_11671\_fnp\_begr\_V.docx