



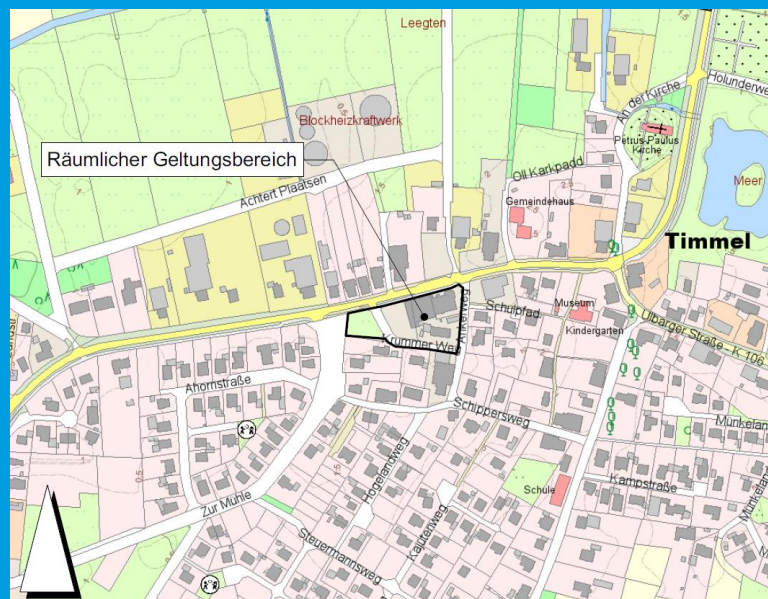
**Thalen
Consult**

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 (Vorentwurf)

Gemeinde Großefehn



PROJ.NR. 11671 | 18.01.2023

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	11
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	15
7.5.	Verkehrsflächen	16
7.6.	Schallschutz	16
7.7.	Erhaltung von Bäumen	16
7.8.	Außenbeleuchtung	16
8.	Oberflächenentwässerung	17
9.	Erschließung	17
9.1.	Verkehrliche Erschließung	17
9.2.	Ver- und Entsorgung	17
9.2.1.	Leitungen	17

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

9.2.2.	Abfallwirtschaft	18
9.3.	Löschwasserversorgung	18
10.	Hinweise	18
11.	Flächenbilanz	18
12.	Umweltbericht	19
13.	FFH-Verträglichkeitsvorprüfung	19
14.	Artenschutzrechtliche Vorprüfung	19
15.	Verfahrensvermerke.....	19
16.	Zusammenfassende Erklärung	20

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 Bauungsplan Nr. 11.11 „Edeka Timmel“ die 48. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt.

Der vorliegende Bauungsplan 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 Bauungsplans 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 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)
 - 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, 65/1 und 65/2.

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 „Ulbarer 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 Na-

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

tura 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)

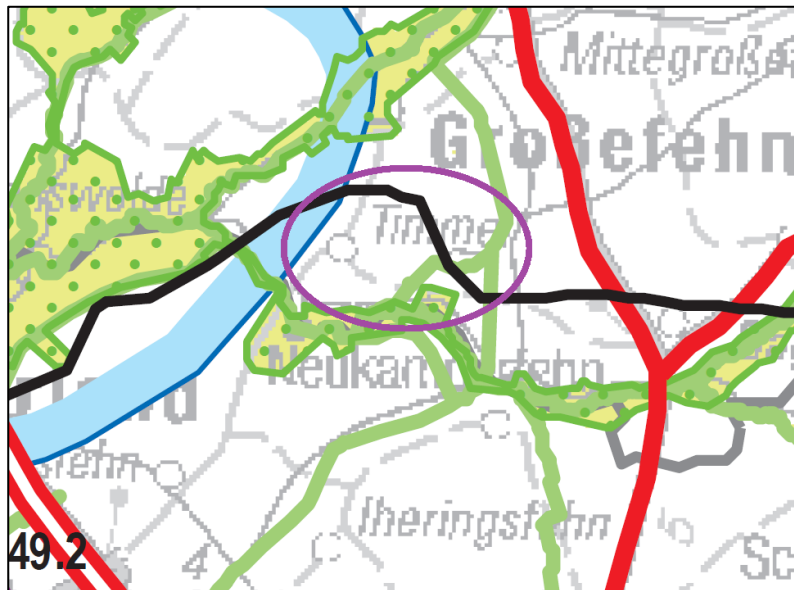
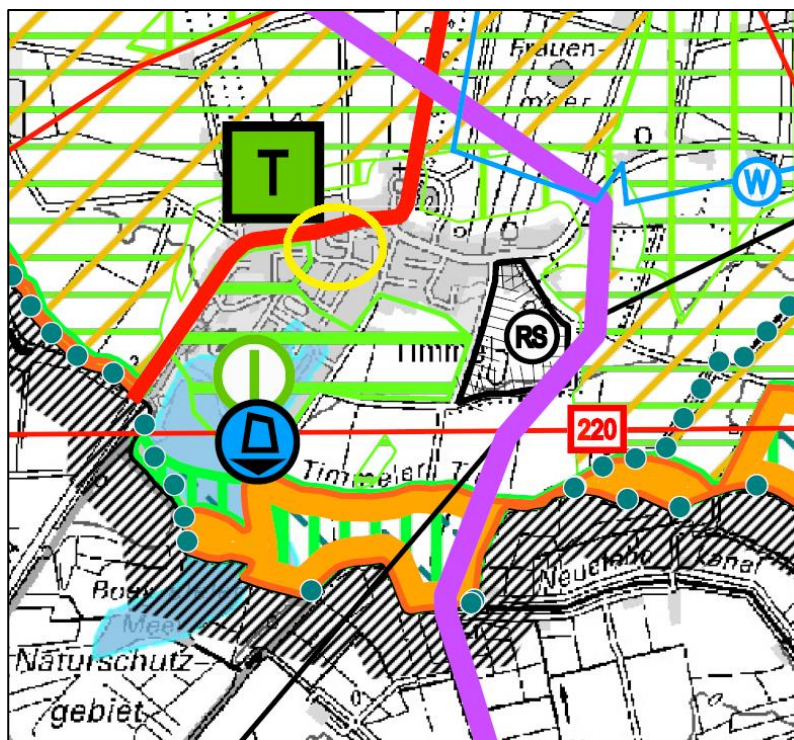


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem RROP (ohne Maßstab) mit Lage des Plangebiets (gelb umkreist)



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 aus dem Jahr 2012.¹ 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

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 abgestimmten Rahmen. Zudem werden die mit der Umsetzung der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft erfasst, bewertet und entsprechende Maßnahmen 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 festgelegt. Eine abschnittsweise Entwicklung durch mehrere Bebauungspläne, die nacheinander aufgestellt werden, kommt daher nicht in Betracht.

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

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 entsprechen 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 an der Gemeindestraße „Zur Mühle“ 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“.

Durch diese Neuordnung der baulichen Anlagen kann das Marktgebäude von den Kunden künftig direkt von der Stellplatzanlage aus betreten und verlassen werden.

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

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).

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 Kastankehoff) 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 Denkmalschutzes 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:

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

Bebauungsplan Nr. 11.11 „Edeka 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 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.⁴ 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:⁵

- 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

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 interkom-

⁴ Ausführlich hierzu siehe die Begründung zur 48. Änderung des Flächennutzungsplans.

⁵ 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

munaler Abstimmungsbedarf besteht, kann der Landkreis den regionalen Konsens auch ohne Durchführung einer Moderationsrunde feststellen.⁶

Als Grundlage für die Beurteilung des Vorhabens wurde vom Vorhabenträger ein Verträglichkeitsgutachten in Auftrag gegeben.⁷ Unter Bezugnahme hierauf hat der Landkreis Aurich eine raumordnerische Beurteilung erarbeitet.⁸ 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 Einzelhandels-Agglomerationen 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. Ergänzend hierzu wird das vorliegende Verträglichkeitsgutachten im Rahmen des Aufstellungsverfahrens als Teil der Auslegungunterlagen 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 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.

⁶ vgl. ebenda, S. 4 ff

⁷ Dr. Lademann & Partner (2019): Der Ankerweg in Großefehn – Timmel als Standort für einen Edeka-Markt. Verträglichkeitsgutachten zu einem Erweiterungsvorhaben. – Hamburg, 23.12.2019

⁸ 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

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.

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 Betrieb 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 offenen 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 angemessen vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten im Plangebiet einstellt. Damit ist dem Belang des Schallschutzes Rechnung getragen.

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 Erweiterung des Edeka-Marktes betroffen sein. Um ihren Erhalt sicherzustellen, wird eine entsprechende Festsetzung getroffen.

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.⁹ 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.

8. Oberflächenentwässerung

Nach derzeitigem Stand der Planung erfolgt eine unterirdische Regenrückhaltung mit gedrosselter Einleitung in die zentrale Regenwasserkanalisation.

Genauere Angaben zur Oberflächenentwässerung werden zum Entwurf ergänzt.

9. Erschließung

9.1. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die L 14 „Leerer Landstraße“ sowie den „Ankerweg“ erschlossen. Über die K 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 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>)

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 Nutzung (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 12).

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. 13).

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 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11.11 „Edeka 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 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

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

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

16. Zusammenfassende Erklärung

(Wird zum Satzungsbeschluss 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\05_B-
Plan\01_Vorentwurf\Begrueundung\2023_03_01_11671_bp_begr_V.docx