

**Bekanntmachung  
zur Bauleitplanung in der Gemeinde Ihlow**

**Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
Beteiligung der Öffentlichkeit**

- a) **Änderung Nr. 60 des Flächennutzungsplanes im OT. Riepe für eine Teilfläche zwischen der Emders Straße und der Straße Am Alten Handelsplatz mit der Darstellung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmittel-Einzelhandel, Gastronomie“**
- b) **Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VE 0804 „Neubau des Combi-Marktes im Ortsteil Riepe“ unter Einbeziehung des Vorhaben- und Erschließungsplanes für eine Teilfläche zwischen der Emders Straße und der Straße Am Alten Handelsplatz mit der Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmittel-Einzelhandel, Gastronomie“**

Die 60. Änderung des Flächennutzungsplanes und der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. VE 0804 (mit Vorhaben- und Erschließungsplan) sehen für einen Teilbereich zwischen der Emders Straße und der Straße Am Alten Handelsplatz die Darstellung bzw. Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmittel-Einzelhandel, Gastronomie“ vor.

Diese Bauleitplanungen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Combi-Marktes am Standort des jetzigen Markt-Marktes im Ortsteil Riepe, Am Alten Handelsplatz 3, mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.216 m<sup>2</sup> schaffen. Die bisher vorgesehene Bauleitplanung für den Umbau/Modernisierung/Erweiterung des Markt-Marktes wird durch die Bauleitplanung für den Neubau des Combi-Marktes ersetzt. Das Plangebiet hat eine Größe von 6.126 m<sup>2</sup>. Die genaue Lage und Abgrenzung der beiden Bauleitplanungen sind der nebenstehenden Übersichtskarte zu entnehmen, die Bestandteil dieser Bekanntmachung ist.

Mit Rechtskrafterlangung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VE 0804 „Neubau des Combi-Marktes im Ortsteil Riepe“ tritt der Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 0808 „Gewerbegebiet Emders Straße“, der von dieser Planung überlagert wird, außer Kraft.

Die Entwürfe der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VE 0804 bestehend aus

- (1) der Planzeichnung der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes,
- (2) der Begründung mit Umweltbericht zur 60. Flächennutzungsplanänderung,

- (3) der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VE 0804 „Neubau des Combi-Marktes im Ortsteil Riepe“ mit textlichen Festsetzungen und Hinweisen unter Einbeziehung des Vorhaben- und Erschließungsplanes,
- (4) der Begründung mit Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VE 0804 (mit Vorhaben- und Erschließungsplan)
- sowie
- (5) der schalltechnischen Stellungnahme IEL GmbH Aurich, (Nr. 5269-24-L1) vom 27.06.2024,
- (6) dem Entwässerungskonzept vom Dezember 2023 (Ingenieurbüro Börjes GmbH & Co. KG, Westerstede),
- (7) den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zu den Vorentwürfen der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes/ Vorhaben- und Erschließungsplanes VE 0804
- a) Landkreis Aurich, vom 02.12.2021,
- b) Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN), vom 11.11.2021,
- c) Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), vom 22.12.2021
- d) Ostfriesische Landschaft, vom 29.11.2021,
- e) Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (OOWV Brake), vom 30.11.2021,
- f) Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 09.11.2021,
- g) Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 09.11.2021,
- sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom

## **22. Juli 2024 bis einschließlich 23. August 2024**

im Internet unter <https://uvp.niedersachsen.de> sowie unter <https://www.ihlow.de/bauen-wohnen/bauleitplanungen-im-beteiligungsverfahren> veröffentlicht.

Darüber hinaus können die oben genannten Unterlagen während der Öffnungszeiten (Mo. - Fr. 8:30 Uhr bis 12:30 Uhr) sowie nach Absprache (Tel. 04929 / 89-317 bzw. 89-302) im Rathaus der Gemeinde Ihlow, Zimmer 013, Alte Wieke 6, 26632 Ihlow, durch jedermann eingesehen werden. Auch Kinder und Jugendliche sind Teil der Öffentlichkeit im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB.

Während der Dauer der oben angegebenen Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen zu den oben angegebenen Bauleitplanungen abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch (**per Mail: [bauleitplanungen@ihlow.de](mailto:bauleitplanungen@ihlow.de)**)

übermittelt werden. Bei Bedarf können Stellungnahmen auch auf anderem Weg abgegeben werden (z. B. postalisch an die Gemeinde Ihlow, Alte Wieke 6, 26632 Ihlow oder mündlich zur Niederschrift).

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können. Ebenso können nicht rechtzeitig abgegebene Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 5 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

Außerdem wird ergänzend zur 60. Änderung des Flächennutzungsplanes darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Absatz 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Veröffentlichungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Weiter wird darauf hingewiesen, dass Privatpersonen mit der Abgabe einer Stellungnahme der Verarbeitung ihrer angegebenen Daten wie Name, Adressdaten und Angaben zu Grundstücken nach der EU-Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO) zustimmen, soweit sie für gesetzlich bestimmte Dokumentationspflichten und der Informationspflicht der Privatperson gegenüber erforderlich sind.

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) sowie auch das Einzelhandelskonzept (2015) der Gemeinde Ihlow können bei Bedarf ebenfalls während der Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Ihlow eingesehen werden.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

### **Schutzgut Mensch,**

finden sich in Nr. 2, 4, 5.

Es werden insbesondere Aussagen getroffen, bzw. Hinweise gegeben zu: Lärmimmissionen im Plangebiet durch angrenzende Verkehrsstraßen, durch den Betrieb des Verbrauchermarktes (verkehrs- und gewerbebedingte Lärmimmissionen), die auf die Umgebung einwirken, Aussage, dass die vom geplanten Verbrauchermarkt ausgehenden Geräuschimmissionen die Orientierungswerte nach DIN 18005 und Immissionsrichtwerte sowie die maximalen Geräuschpegelspitzen gemäß TA-Lärm an allen berücksichtigten Immissionspunkten unterschreiten.

### **Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt,**

finden sich in Nr. 2, 3, 4.

Es werden insbesondere Aussagen getroffen, bzw. Hinweise gegeben zu: Durchgeführte Biotoptypenkartierung, stark eingeschränkte Habitategnung durch bestehende Versiegelung, Verlust von Scherrasen, Pflanzgebot für Bäume, bereits eingeschränkte biologische Vielfalt, Artenschutz, Eingriffsbilanzierung, Umsetzung der Maßnahmen zu Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen, Lage der geplanten externen Kompensationsfläche, Beachtung Artenschutz (insbesondere bei Abriss- und Umbaumaßnahmen hinsichtlich nistende Vogel- und Fledermausarten).

### **Schutzgut Fläche, Boden und Wasser,**

finden sich in Nr. 2, 3, 4, 6 und 7 (Stellungnahme des Landkreises, des NLWKN, des LBEG, des OOWV).

Es werden insbesondere Aussagen getroffen, bzw. Hinweise gegeben zu:  
Geringe Neuversiegelung von Fläche und Boden, ggf. sulfatsaure Böden betroffen, Bodentyp, keine Oberflächengewässer, schadlose Oberflächenentwässerung, Rückhaltung und Abflussdrosselung von Niederschlagswasser, Entwässerungskonzept, Hochwasserschutz, Auswirkungen Klimawandel im Hinblick auf mögliche Hochwasserereignisse, Abwasserbehandlung, Bodenverwertung, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen von Bodenbeeinträchtigungen, Kompensationsmaßnahmen, Umgang mit Altlasten, Verwendung von Recyclingschotter, Bodenfunde.

### **Schutzgut Klima, Luft,**

finden sich in Nr. 2 und 4.

Es werden insbesondere Aussagen getroffen, bzw. Hinweise gegeben zu:  
Klimaschutz, Klimaanpassung, es wird keine erhebliche Beeinträchtigung des Kleinklimas erwartet, es wird keine wesentliche Änderung des Verkehrsgeschehens erwartet.

### **Schutzgut Landschaft,**

finden sich in Nr. 2 und 4.

Es werden insbesondere Aussagen getroffen, bzw. Hinweise gegeben zu:  
Landschaftsbild bereits durch vorhandenen Verbrauchermarkt und Stellplätze geprägt, durch die baulichen Erweiterungen werden keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes erwartet.

### **Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter,**

finden sich in Nr. 2, 3, 4 und 7 (Stellungnahme Ostfriesische Landschaft).

Es sind keine Kulturgüter im Plangebiet bekannt, bestehender Verbrauchermarkt wird durch neues Gebäude ersetzt.

Ferner werden Aussagen über Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern getroffen.

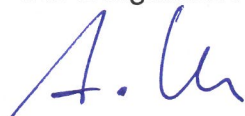
Verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Boden werden durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

### **Darüber hinaus stehen folgende umweltbezogene Informationen zur Verfügung:**

- Landschaftsplan der Gemeinde Ihlow (Regioplan 2004)

Ihlow, den 15. Juli 2024

Gemeinde Ihlow  
Der Bürgermeister

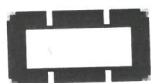
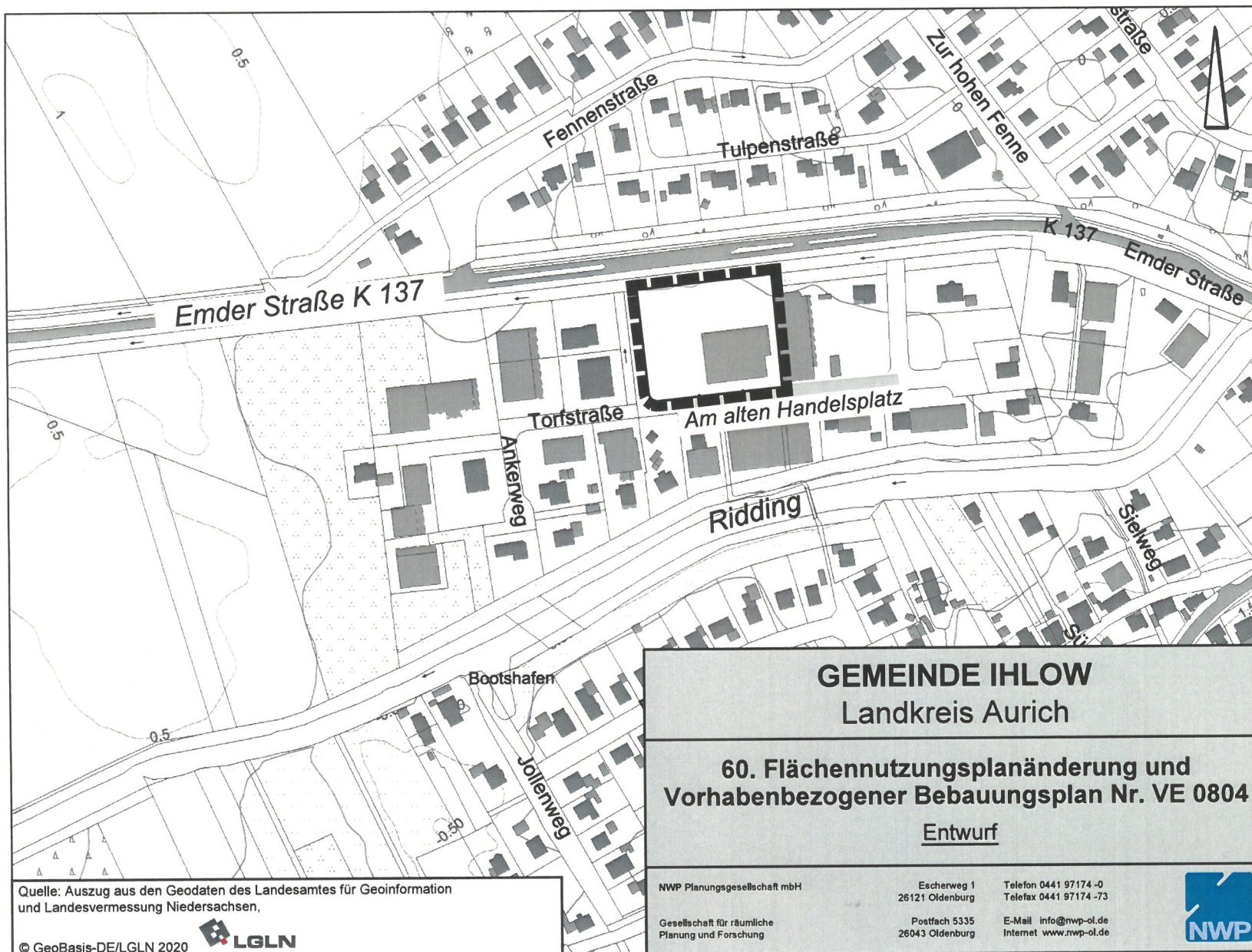


- Ulrichs -

ausgehängt am: **15.07.2024**

abgenommen am: .....

# Übersichtskarte zur Bekanntmachung vom 15.07.2024



Geltungsbereich 60. Änderung Flächennutzungsplan und  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan VE 0804  
„Neubau des Combi-Marktes“ im OT. Riepe