Gemeinde Twist

Twist, den 05.06.2025

Vorlage: 0428/2025

Beratungsfolge:	**Datum**	**Zuständigkeit**
Verwaltungsausschuss	12.06.2025	Vorberatung
Gemeinderat	26.06.2025	Entscheidung

Fachbereich:	Bau und Planung
Sachbearbeitung:	Wiebke Bruns

Bezeichnung:	**37. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum"; Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen sowie Feststellungs- und Satzungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

a) Die in den Aufstellungsverfahren zur 37. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum“ bekannt gewordenen Belange werden wie in den Anlagen I und II sowie in den Planunterlagen beschrieben untereinander und gegeneinander abgewogen. Die in den Stellungnahmen vorgebrachten Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

b) Der Feststellungsbeschluss zur 37. Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Begründung inklusive Umweltbericht und der Satzungsbeschluss zur 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum“ nebst textlichen Festsetzungen sowie Begründung inklusive Umweltbericht werden gefasst.

Sachdarstellung:

Die Gemeinde Twist beabsichtigt, für den Geltungsbereich der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von neuen Gemeinbedarfsflächen und für die Ansiedlung eines großflächigen Vollsortimenters zu schaffen. Letzter ermöglicht die Sicherstellung und Verbesserung der Versorgungsfunktion im zentralen Versorgungsbereich Twist-Zentrum.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Twist stellt die Flächen im Plangebiet mehrheitlich entsprechend den aktuellen Nutzungen dar (Ausnahme: ein Wohngebäude im Norden). Für eine teilweise Neustrukturierung sowie gebietsinterne Verlagerung von Nutzungen ist daher die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung und angedachten Nutzungen geändert.

Für die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum" wurden am 31.08.2023 die Aufstellungsbeschlüsse gefasst (SV 0226/2023) und mit Bekanntmachung vom 30.09.2023 veröffentlicht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöBs) gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde in der Zeit vom 25.10. bis 25.11.2023 durchgeführt.

Die aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren eingegangenen Anregungen und Hinweise sowie die beschriebenen Anpassungen wurden in die Vorentwürfe zur 37. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum" eingearbeitet. Die Übersicht aller Stellungnahmen mit dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung ist als Anlage I beigefügt.

Die aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren eingegangenen Anregungen und Hinweise wurden in den Entwurf zur 37. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum" eingearbeitet. In der Sitzung des Verwaltungsausschusses am 11.03.2025 (Vorlage: 0339/2025) wurde der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöBs) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 17.03.2025 bis 17.04.2025 im Parallelverfahren statt.

Die Ergebnisse des förmlichen Beteiligungsverfahrens der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöBs) sind in der Übersicht aller Stellungnahmen mit dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung in der Anlage II zusammengefast.

Die Verwaltung schlägt vor, die Belange aus dem frühzeitigen und förmlichen Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, wie zuvor erläutert und in den Anlagen I und II beschrieben, untereinander und gegeneinander abzuwägen und die verschiedenen Hinweise zur Kenntnis zu nehmen.

Zudem wird vorgeschlagen, die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Begründung inklusiv Umweltbericht sowie die 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum" nebst textlichen Festsetzungen sowie Begründung inklusive Umweltbericht mit folgendem Planinhalt zu beschließen:

- Gemeinbedarfsflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden umfangreiche Gemeinbedarfsflächen in einem Umfang von 46.073 m² festgesetzt:

Im Osten befinden sich die Oberschule – Schule am See – mit angegliederter Sporthalle, das Heimathaus einschließlich Nebenanlagen (Backhaus und Remise) und das Erdöl-Erdgasmuseum. Diese Einrichtungen werden durch Gemeinbedarfsflächen planerisch berücksichtigt und gesichert einschließlich zukünftiger möglicher Erweiterungen. Die Baugrenzen im Bereich der Schule werden so angelegt, dass zukünftige bauliche Entwicklungen ermöglicht werden. Es werden die Zweckbestimmungen „Schule“ und „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ für die Gemeinbedarfsflächen festgesetzt.

Im Westen liegt das Hallenbad, dessen Fläche als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Hallenbad“ festgesetzt wird. Nachdem in Gesprächen mit dem SV Grenzland Twist e. V. als Träger der Tennisabteilung mitgeteilt wurde, dass drei der fünf bestehenden Tennisplätze zukünftig nicht mehr für den Spielbetrieb benötigt werden, können diese einer neu ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sportlichen und Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ für die Flächen mit geplanten Festplatz und Parkflächen zugeführt werden. Die neue Fläche umfasst ein rd. 6.000 m² großes Baugrundstück für Mehrzweckgebäude der Gemeinde (z. B. ein „Haus der Vereine“), örtlicher Vereine (z. B. Schießstand des Schützenvereins St. Georg Twist-Mitte e. V.) und/oder anderer ehrenamtlicher Einrichtungen aus der Gemeinde mit angegliedertem Festplatz. Durch die Einbeziehung der drei nicht mehr für den Tennissport erforderlichen Plätze können Flächen mit guten bis sehr guten Baugrundverhältnissen in das Baugrundstück einbezogen werden. Diese Flächen wurden bereits in den 1970er Jahren aufgesandet und damit nicht tragfähige Torfschichten gegen tragfähigen Sandboden ausgetauscht.

- Sondergebiet Großflächiger Lebensmittel - Einzelhandel

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmittel-Einzelhandel“ nach § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche (VK) von > 1.200 m², zu denen der geplante Vollsortimenter aufgrund seiner VK von insgesamt 1.730 m² zählt, nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Der Bebauungsplan Nr. 14, 15. Änderung weist daher das Baugrundstück zur Größe von insgesamt 8.095 m² am Standort Flensbergstraße 21 als Sonstiges Sondergebiet aus.

- Fläche für Sport- und Spielanlagen

Mittig im Plangebiet befindet sich das Stadion, bestehend aus Fußballplatz mit Beregnungs- und Flutlichtanlage sowie Sportanlagen für Leichtathletik. Diese Fläche wird als Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Stadion“ festgesetzt und damit in seinem Bestand gesichert.

- Mischgebiet

Im Plangebiet ist im Norden an der Straße Alt-Rühlertwist ein privates Wohnhaus mit Nebenanlagen und dem Gebäude der ehemaligen Volksschule Rühlertwist vorhanden. Bisher liegt dieses Privatgrundstück innerhalb einer festgesetzten Grünfläche. Da eine Wohnnutzung der Nutzung einer Grünfläche entgegensteht, wird die Fläche als Mischgebietsfläche festgesetzt. Dieses erachtet die Gemeinde als sinnvoll, da auch die östlichen Flächen im Plangebiet Mischgebietsflächen sind und eine kleinteilig gewerbliche Nutzung an dem Standort planerisch ermöglicht werden soll.

- Öffentliche Grün- und Wasserflächen

Der Bebauungsplan weist insgesamt 63.371 m² Grünflächen und 33.895 m² Wasserflächen aus. Damit werden z. B. der Schulsee mit den umlaufenden Wegen und Einrichtungen als naturnahe Parkanlage und die im Plangebiet umfangreich vorhandenen Grünflächen einschließlich des Baum- und Gehölzbestandes gesichert.

- Öffentliche Verkehrsanlagen

Die ausgewiesenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen stellen ausreichend Flächen zur Verfügung für die vorhandene Verkehrsinfrastruktur und perspektivisch mögliche neue Verkehrsinfrastruktur. Durch eine an dem Bestand orientierte Planung auf dem Baugrundstück Flensbergstraße 21 können der bestehende Busbahnhof, die bestehenden PKW - Einstellplätze zwischen Busbahnhof und Flensbergstraße und die vorhandene Zuwegung zur Oberschule – Schule am See - vollständig erhalten bleiben. Der Bebauungsplan setzt in diesem Bereich eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „ZOB“ (Zentraler Omnibus – Bahnhof) sowie einen Fußweg fest. Die Anfahrbarkeit für Rettungsfahrzeuge über den Fußweg bleibt erhalten.

Zur Prüfung der Zulässigkeit der beabsichtigten Planinhalte und Festsetzungen wurden u. a. folgende Grundlagenermittlungen durchgeführt, Konzepte erstellt, Untersuchungen vorgenommen und Analysen beurteilt:

Raumordnerische Beurteilung

Im Einvernehmen mit den Mitgliedern einer Projektierungsgruppe, bestehend aus Investorenvertretern, Vertretern der politischen Ratsfraktionen und der Verwaltung hat Dr. Lademann & Partner – Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung, Hamburg im Auftrag und auf Kosten der KANNE Group, Heede als Investor eine Verträglichkeitsanalyse unter dem Titel „Die Flensbergstraße 21 in Twist als Nahversorgungsstandort – Verträglichkeitsanalyse zu einem Ansiedlungsvorhaben“ ausgearbeitet. Die Verträglichkeitsanalyse ist als Anlage beigefügt.

Der Landkreis Emsland als zuständige Raumordnungsbehörde hat auf dieser Basis eine raumordnerische Beurteilung des geplanten Einzelhandelsgroßprojektes (Vollsortimenter) unter Beteiligung des Handels- und Dienstleistungsverbandes Osnabrück-Emsland, der Industrie- und Handelskammer Osnabrück-Emsland-Grafschaft-Bentheim sowie der Nachbarkommunen Stadt Haren (Ems), Stadt Meppen, Gemeinde Geeste und Landkreis Grafschaft Bentheim durchgeführt. Mit Schreiben vom 28.06.2023 wurde die Zulässigkeit folgendermaßen beurteilt:

„Die Gemeinde Twist ist im RROP 2010 als Grundzentrum ausgewiesen und hat damit die zentralen Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bereitzustellen.

Nach raumordnerischer Prüfung sowie nach Auswertung der vorgelegten gutachterlichen Ausführungen, der eingegangenen Stellungnahmen und der Erwiderungen stelle ich fest, dass die Neuansiedlung eines Vollsortimenters in der Gemeinde Twist auf rd. 1.730 qm in Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Twist, von der Lage sowie vom Verkaufs- und Angebotssortiment mit der zentralörtlichen Bedeutung Twists vereinbar ist, ausgeglichene Versorgungsstrukturen benachbarter Gemeinden sowie die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte nicht wesentlich beeinträchtigt werden oder schädliche raumordnerische Auswirkungen zu erwarten sind.

Da es sich bei dem Vorhaben um ein Einzelhandelsgroßprojekt gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO handelt, ist im Rahmen der Bauleitplanung (Sondergebiet „Einzelhandel“) sicherzustellen, dass die der raumordnerischen Überprüfung zugrundeliegenden Verkaufsflächen eingehalten werden.

Mit freundlichem Gruß
In Vertretung

gez. Kopmeyer
Kreisbaurat“

<u>Immissionsschutzgutachten</u>
Um die Immissionen aus Verkehrs-, Gewerbe-, Sport- und Freizeitlärm im Plangebiet zu untersuchen und zu bewerten, wurde vom Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge GmbH eine Schalltechnische Untersuchung erstellt. Das Gutachten ist als Anlage dieser Sitzungsvorlage beigefügt. Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- <u>Verkehrslärm</u>

Im Zusammenhang mit dem Neubau der Planstraße (zusätzliche Erschließungsstraße) als Verlängerung der Straße Am Hallenbad zwischen der Landesstraße 47 und Schwarzer Weg ist sicherzustellen, dass zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche die Immissionswerte nicht überschritten werden.

Es kann festgestellt werden, dass ohne Schallschutzmaßnahmen eine Überschreitung der maßgebenden Orientierungswerte, die für Mischgebiete (MI) mit 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts zu berücksichtigen sind, in beiden maßgeblichen Beurteilungszeiträumen Tag und Nacht gegeben ist.

Es werden daher Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, dass die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1:2018-01) auszubilden sind. Zusätzlich wird der maßgebliche Außenlärmpegel in dB(A) in der Planzeichnung als „Abgrenzung unterschiedlicher Außenlärmpegel“ mit dargestellt.

Für Bauvorhaben wird außerdem der Einbau einer schallgedämpften Lüftung in Schlafräumen empfohlen, soweit Fenster in den Fassaden angeordnet werden, für die eine Lärmbelastung in der Nacht von mehr als 45 dB(A) dokumentiert ist.

- Gewerbelärm

Es ist die lärmtechnische Zulässigkeit des geplanten Vollsortimenters angesichts des Lärmschutzniveaus in der Nachbarschaft des Geltungsbereiches nachzuweisen.

Die zukünftig zu erwartende Lärmbelastung an der im Einwirkungsbereich des Sondergebietes (SO) vorhandenen Nutzungen (u. a. MI-Gebiet) unter Berücksichtigung der von den möglichen Vorhaben (Vollsortimenter) ausgehenden Emissionen wurde als maximal zu erwartende Lärmbelastung auf Grundlage einer Immissionsprognose nach TA Lärm mit 55 dB(A) tags und 11 dB(A) nachts an der Flensbergstraße 17 (Oberschule – Schule am See -) bzw. 51 dB(A) tags und 33 dB(A) nachts am Punkt Alt-Rühlertwist 39 ermittelt.

Damit ist der Nachweis geführt, dass innerhalb des Sondergebietes (SO) die Errichtung eines großflächigen Vollsortimenters mit dem Immissionsschutz vereinbar ist.

- Sportlärm

Es ist nachzuweisen, dass zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch den Betrieb der Anlagenteile im Sportzentrum Twist die Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden.

Für die zugrunde gelegten Nutzungszeiten führt selbst ein Parallelbetrieb aller Sportplätze im Sportzentrum nicht zu einer Überschreitung der Richtwerte. Die Funktion der Sportplätze im Sportzentrum ist somit aus schalltechnischer Sicht gesichert.

- Freizeitlärm

Die nördlich des Hallenbades geplanten Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Kulturellen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ als Baugrundstück für Mehrzweckgebäude der Gemeinde (z. B. ein „Haus der Vereine“, Festplatz, Parkflächen), örtlicher Vereine (z. B. Schießstand des Schützenvereins St. Georg Twist-Mitte e. V.) und/oder anderer ehrenamtlicher Einrichtungen aus der Gemeinde mit angegliedertem Festplatz sind lärmtechnisch als Freizeitanlagen (Freizeiteinrichtungen) einzustufen. Beim Schützenfest wird die Grundfläche für ein Festzelt mit 1.000 m² Grundfläche und bei einem Jahrmarkt (Kirmesgeschehen, Seefest, Gemeindejubiläum u. a.) die Anzahl von vier Großfahrgeschäften berücksichtigt. Für die Immissionsbeurteilung wurde eine Betriebsdauer zwischen 10:00 Uhr und 24:00 Uhr in Ansatz gebracht.

Die Angabe zur o. a. Größe des zu berücksichtigenden Festzeltes berücksichtigt die Angaben des Schützenvereins St. Georg Twist-Mitte e. V. für das jährliche Schützenfest an den Pfingsttagen mit 750 m² und einer Reserve von 250 m², somit insgesamt 1.000 m².

Mit der Nutzung eines Festzeltes im Rahmen des Schützenfestes ergeben sich bei einem Schallleistungspegel von 100 dB(A) gemäß Tabelle 51 der VDI 3770 Lärmbelastungen, die nicht zu einer Überschreitung der Richtwerte führen. Die maximale Lärmbelastung ergibt sich an dem Wohnhaus Alt-Rühlertwist 31 (MI im Plangebiet) mit 55 db(A) im Tag- und Nachtzeitraum.

Lärmtechnisch sind sowohl das Schützenfest als auch ein Jahrmarkt als seltene Veranstaltungen an max. 18 Tagen im Jahr zu bewerten. Da es sich um Veranstaltungen mit hoher Standortgebundenheit oder sozialer Adäquanz und Akzeptanz handelt, findet die Sonderfallbeurteilung Anwendung.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass der Beurteilungspegel den Toleranzwert von 55 dB(A) in der Nacht nicht überschreitet und damit die Zumutbarkeit der Veranstaltung gege-

ben ist. Mit einer Betriebszeit bis 24:00 Uhr ist bereits die „lauteste volle Nachtstunde“ im Sinne der TA Lärm berücksichtigt, so dass auch eine Ausweitung der Betriebszeit über 24:00 Uhr mit der Beurteilung abgedeckt ist. Eine Ausweitung der Veranstaltungen nach 24:00 Uhr und auch ein Beginn der Veranstaltungen vor 10:00 Uhr sind somit lärmtechnisch unbedenklich.

Mit der Beurteilung der Freizeiteinrichtungen für einen Sonntag wurde auch die maximale Anzahl an Ruhezeiten-Zuschlägen berücksichtigt, es handelt sich somit um eine worst-case Betrachtung.

Der geplante Festplatz kann somit als multifunktionaler Veranstaltungsort für zahlreiche Feste und Veranstaltungen im Ort (Schützenfest, Kaiserschützenfest, Seefest, Jahrmarkt mit Kirmesgeschehen, Gemeindejubiläen usw.) genutzt werden und sichert planerisch einen Ort für die langfristige Fortführung der Brauchtumspflege im Gemeindeleben.

Im Ergebnis lässt sich feststellen, dass die bestehenden und geplanten Nutzungen im Plangebiet verträglich sind und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

Oberflächenentwässerung

Die Ausweisung weiterer Bauflächen führt zu einer Versiegelung von Bodenflächen und somit zu erhöhten Oberflächenwasserabflüssen aus dem Plangebiet. Dafür wurde vom Ingenieurbüro für Straßen- und Tiefbau Tjardes – Rolfs – Titsch PartG mbB ein Oberflächenentwässerungskonzept erarbeitet. Das Konzept ist als Anlage beigefügt.

Für die Oberflächenentwässerung des neuen Vollsortimenters am Standort Flensbergstraße 21 ist eine unterirdische Rückhaltung auf dem Baugrundstück mit gedrosselter Einleitung in das bestehende kommunale Regenwasserkanalnetz in der Flensbergstraße vorgesehen. Die vorgesehene Art der Oberflächenentwässerung mit einem errechneten Drosselabfluss von 1,22 Litern pro Sekunde führt zu einer deutlichen Verbesserung gegenüber dem Bestand. Da derzeit keine Rückhaltung und Drosselung verbaut ist, beträgt der aktuelle Drosselabfluss des eingeleiteten Oberflächenwassers einem rechnerischen Wert von 36,4 Litern pro Sekunde.

Für die Oberflächenentwässerung der möglichen neuen Planstraße als Verlängerung der Straße Am Hallenbad mit Anbindung an die L 47 und der neu ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche nördlich des Hallenbades wird eine Regenrückhaltung durch die tlw. Aufweitung des vorhandenen von Norden nach Süden durch das Gebiet verlaufenden Entwässerungsgraben vorgesehen. Durch den Ausbau einer Teilstrecke zum Regenrückhaltegraben kann entsprechendes Speichervolumen vorgehalten werden.

Erschließung

Das Plangebiet ist über die Flensbergstraße im Osten und den Schwarzen Weg im Süden erschlossen und an das weiterführende Straßennetz angeschlossen. Im Bebauungsplan wird perspektivisch die Verlängerung der Straße „Am Hallenbad“ mit Anschluss an die Landesstraße für die zukünftige Entwicklung festgesetzt.

Die Flensbergstraße übernimmt die Funktion einer wichtigen innerörtlichen Erschließungsstraße für das Geschäfts- und Dienstleistungszentrum und bindet den zentralen Versorgungsbereich Twist-Zentrum direkt an die L 47 und indirekt an die K 202 und damit an das übergeordnete Straßennetz mit wichtigen Nord-Süd- und Ost-West-Achsen für den überörtlichen Verkehr an.

Der bestehende Busbahnhof an der Flensbergstraße bedient den Schülerverkehr der Oberschule – Schule am See - sowie im ÖPNV die Linie 928 in Richtung Norden. Die Linie 929 nach Meppen wird an der Haltestelle „Schwarzer Weg/Kanalbrücke“ angefahren. Für die Zukunft wäre es erstrebenswert, den im Bebauungsplan als „ZOB“ ausgewiesenen Bus-

bahnhof stärker in den ÖPNV einzubinden. Die Haltestellen sind barrierefrei und nach dem aktuellen Stand der Technik ausgebaut.

Verkehrsuntersuchung
Um die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Vorhaben zu untersuchen und zu bewerten, wurde eine Verkehrsuntersuchung vom Ingenieurbüro für Straßen- und Tiefbau Tjardes – Rolfs – Titsch PartG mbB erarbeitet. Das Gutachten ist als Anlage dieser Sitzungsvorlage beigefügt.

Die Verkehrsuntersuchung berücksichtigt insgesamt acht Knotenpunkte (K1-K8), an denen entsprechende Zählungen und Erhebungen durchgeführt worden sind. Bei der Untersuchung wurden Prognosen aufgestellt, die zunächst die allgemeine Entwicklung bei üblicher Verkehrszunahme ohne Ansiedlung eines großflächigen Vollsortimenters darstellt und im Weiteren die darüber hinaus durch den Vollsortimenter verursachten Mehrverkehre einbezieht.

Hinsichtlich der verkehrlichen Leistungsfähigkeiten sowie der Ausbauzustände sind die Straßen und die untersuchten Knotenpunkte grundsätzlich geeignet, die verkehrlichen Entwicklungen in Verbindung mit den geplanten Vorhaben abzuwickeln. Die untersuchten Knotenpunkte erreichen sowohl im Bestand, im Prognose-Nullfall 2038 sowie im Prognosefall 2038 unter Berücksichtigung der geplanten Vorhaben die Qualitätsstufen A oder B. Somit weisen alle Knotenpunkte eine sehr gute bis gute Leistungsfähigkeit auf. Zudem werden keine problematischen Rückstaulängen an den entsprechenden Knotenpunkten erwartet.

In Bezug auf die Verkehrssicherheit konnte die Analyse der Unfälle sowie die Untersuchung der verkehrlichen Gesamtsituation im Untersuchungsgebiet keine wesentlichen Mängel feststellen.

Für die Anbindung der möglichen Planstraße an die Straße Alt-Rühlertwist (L47) wird empfohlen, dass der Knotenpunkt mit einem Linksabbiegestreifen ausgebaut werden sollte. Die Prüfung von ausreichenden Sichtachsen wurden für diesen Knotenpunkt berücksichtigt und in den Bebauungsplan aufgenommen. Die angrenzenden Flächen werden entsprechend der vorgeschlagenen Straßenführung an die Planstraße angepasst. Mit den baulichen Anpassungen können die zu erwartenden verkehrlichen Veränderungen an den neuen und den vorhandenen Knotenpunkten leistungsfähig abgewickelt werden.

Umweltbericht
Der Flächennutzungsplanänderung und dem Bebauungsplan liegt jeweils in der Begründung ein Umweltbericht bei, in dem die erheblichen Umweltauswirkungen der Planung beschrieben und bewertet werden. Die Begründungen einschließlich Umweltbericht sind als Anlage beigefügt.

Der Bebauungsplan setzt planzeichnerische Erhaltungs- und Anpflanzungsflächen für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen fest. Eine detaillierte Gegenüberstellung im Umweltbericht zeigt für die Umsetzung der Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes einen Kompensationsüberschuss von 6.234 Werteinheiten auf. Die Eingriffe werden vollständig im Plangebiet ausgeglichen und somit sind plangebietsexterne Maßnahmen zum jetzigen Zeitpunkt nicht erforderlich.

Finanzielle Auswirkungen:

Die projektbezogenen Kosten für die Ausweisung des Sonstigen Sondergebietes großflächiger Lebensmittel-Einzelhandel (Vollsortimenter) einschließlich aller erforderlichen Gutachten und Nachweise werden vom Projektierer getragen. Hierzu wurde gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 31.08.2023 (SV 0226/2023) ein Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

Für das Bauleitplanverfahren und die damit verbundenen Kosten für Gutachten, Beurteilungen, Untersuchungen etc. stehen unter dem Sachkonto 4291100 im Haushaltsplan 2025 Finanzmittel in ausreichender Höhe zur Verfügung.

Anlagen:

Zur 37. Änderung des Flächennutzungsplanes:

- Planzeichnung zur 37. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Begründung mit Umweltbericht zur 37. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Anlage I: Übersicht der Stellungnahmen mit dem Abwägungsvorschlag der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Anlage II: Übersicht der Stellungnahmen mit dem Abwägungsvorschlag der formellen Beteiligung (Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange)

Zur 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14:

- Planzeichnung zur 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14
- Begründung mit Umweltbericht 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14
- Anlage I: Übersicht der Stellungnahmen mit dem Abwägungsvorschlag der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Anlage II: Übersicht der Stellungnahmen mit dem Abwägungsvorschlag der formellen Beteiligung (Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange)

Anlagen zur Begründung mit Umweltbericht für die Pläne:

- Amphibien Kontrolle vom 21.05.2025, erstellt durch NWP Planungsgesellschaft mbH, Oldenburg
- Oberflächenentwässerungskonzept vom Februar 2025, erstellt durch das Ingenieurbüro für Straßen- und Tiefbau Tjardes, Rolfs, Titsch PartG mbB, Schortens
- Schalltechnische Untersuchung vom Februar 2025, erstellt durch das Planungsbüro für Lärmschutz, Senden
- Verkehrsuntersuchung vom Februar 2025, erstellt durch das Ingenieurbüro für Straßen- und Tiefbau Tjardes, Rolfs, Titsch PartG mbB, Schortens
- Verträglichkeitsanalyse vom 12.06.2023, erstellt durch Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, Hamburg

Beschluss Verwaltungsausschuss vom 12.06.2025:

Beratungsergebnis:

Abstimmungsergebnis: _____ Ja _____ Nein _____ Enthaltung

Beschlussergebnis: ☐ Lt. Vorschlag ☐ Abweichend

Gez. Gez.

Wiebke Bruns (Verfasser)	Bürgermeisterin (Freigabe)