Gemeinde Twist
Landkreis Emsland

Bebauungsplan Nr. 14, 15. Änderung „Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum“



Begründung **Beschlussfassung** **Juni 2025**

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 5335
26043 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Inhaltsverzeichnis

Teil I: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung 1

1 Einleitung 1

1.1 Planungsanlass 1
1.2 Rechtsgrundlagen 1
1.3 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches 1
1.4 Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung 1

2 Kommunale Planungsgrundlagen 1

2.1 Flächennutzungsplan 1
2.2 Bebauungspläne 2
2.3 Einzelhandelskonzept 4

3 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung 4

3.1 Strukturkonzept 7
3.2 Verträglichkeitsanalyse zu einem Ansiedlungsvorhaben 8

4 Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung 9

4.1 Belange der Raumordnung 12
4.2 Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel 14
4.3 Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung 14
4.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung 15
4.4.1 Immissionsschutzgutachten 16
4.5 Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse, Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung 19
4.6 Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche 20
4.7 Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes 20
4.8 Belange des Orts- und Landschaftsbildes 21
4.9 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung 21
4.10 Belange der Wirtschaft 23
4.11 Belange der Forstwirtschaft/des Waldes 23
4.12 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung 23
4.13 Oberflächenentwässerung 24
4.13.1 Entwässerungsgutachten 24
4.14 Belange des Verkehrs 27

4.14.1 Verkehrsuntersuchung 28
4.15 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge 31
4.16 Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden 32
4.17 Belange der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen 32
4.18 Belange des Bodenschutzes/Altlasten 33
4.19 Kampfmittel 34
4.20 Rohstoffvorkommen 34

5 Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren 35

5.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB 35
5.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB 36
5.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 39
5.4 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB 40

6 Inhalte der Planung 43

6.1 Art der baulichen Nutzung 43
6.2 Maß der baulichen Nutzung 46
6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche 46
6.4 Höhe baulicher Anlagen 46
6.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen 47
6.6 Straßenverkehrsflächen 47
6.7 Fläche für Versorgungsanlagen 47
6.8 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen 47
6.9 Wasserflächen 48
6.10 Stellplätze 48
6.11 Grünordnerische Festsetzungen 48

7 Örtliche Bauvorschriften 49

8 Ergänzende Angaben 49

8.1 Städtebauliche Übersichtsdaten 49
8.2 Daten zum Verfahrensablauf 50

Teil II: Umweltbericht 51

1 Einleitung 51

1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes 51
1.2 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung 51
1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP) 54

1.3.1 Relevante Arten, Situation im Plangebiet 56
1.3.2 Prüfung der Verbotstatbestände 56

2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen 57

2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario) 58
2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 58
2.1.2 Fläche und Boden 61
2.1.3 Wasser 62
2.1.4 Klima und Luft 62
2.1.5 Landschaft 62
2.1.6 Mensch 63
2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter 64
2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern 64
2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung 64
2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 65
2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden 65
2.2.3 Auswirkungen auf das Wasser 65
2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft 65
2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft 66
2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen 66
2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter 66
2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern 66
2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen 66
2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen 66
2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen 67
2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 69
2.5 Schwere Unfälle und Katastrophen 69

3 Zusätzliche Angaben 70

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten 70
3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung 70
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung 71
3.4 Referenzliste der herangezogenen Quellen 71

Anhang zum Umweltbericht 72

Anlage

- Die Flensbergstraße 21 in Twist als Nahversorgungsstandort - Verträglichkeitsanalyse zu einem Ansiedlungsvorhaben, Dr. Lademann & Partner, 12.06.2023
- Verkehrsuntersuchung B-Plan Nr. 14 „Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum“, Ingenieurbüro für Straßen- und Tiefbau Tjardes • Rolfs • Titsch PartG mbB, Februar 2025
- Oberflächenentwässerungskonzept, Ingenieurbüro für Straßen- und Tiefbau Tjardes • Rolfs • Titsch PartG mbB, Februar 2025
- Schalltechnische Untersuchung, Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge GmbH, Februar 2025
- Amphibien-Kontrolle, NWP Planungsgesellschaft mbH, 21.05.2025

Anmerkung: Zur besseren Lesbarkeit wurde im folgenden Text das generische Maskulinum gewählt, mit den Ausführungen werden jedoch alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

Teil I: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung

1 Einleitung

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Twist möchte ihr Geschäfts- und Dienstleistungszentrum mit angeschlossenem Schul- und Sportzentrum neugestalten und zukunftsfähig ausrichten. Neben Neuansiedlungen ist die Sicherung des Bestandes geplant.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 14, 15. Änderung sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das großräumige Plangebiet liegt im Zentrum der Gemeinde Twist im Landkreis Emsland zwischen der Landesstraße 47 im Norden und dem Schwarzen Weg im Süden. Östlich verläuft die Flensbergstraße. Westlich wird die Fläche durch landwirtschaftlich genutzte Grünflächen begrenzt.

Die genauen Abgrenzungen können der Planzeichnung und die Lage im Gemeindegebiet dem Übersichtsplan auf dem Titelblatt entnommen werden.

1.4 Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Twist und teilweise innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches Twist-Zentrum. Es ist geprägt von Frei- und Brachflächen im Westen, der ehemaligen Volksschule Rühlertwist (aktuell Wohnnutzung) im Norden, dem Hallenbad und einem See im Süden, einem Sportzentrum mittig, sowie dem Schulzentrum, der Schützenhalle und gemeindlich genutzten Gebäuden im Osten. Begrenzt wird das Plangebiet von drei Straßen: im Norden der Landesstraße L47 „Alt-Rühlertwist“, im Süden dem Schwarzen Weg und im Osten der Flensbergstraße. Westlich schließt eine landwirtschaftliche Fläche an das Plangebiet an.

2 Kommunale Planungsgrundlagen

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Twist aus dem Jahr 2009 stellt die Flächen im Plangebiet mehrheitlich entsprechend den aktuellen Nutzungen dar (Ausnahme: ein Wohngebäude im Norden). Westlich grenzen gewerbliche Bauflächen an und nach Osten verlaufen die gemischten Bauflächen weiter.

Für eine teilweise Neustrukturierung oder gebietsinterne Verlagerung von Nutzungen ist daher eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Auch die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes kann mit den bestehenden Darstellungen nicht durchgeführt werden.

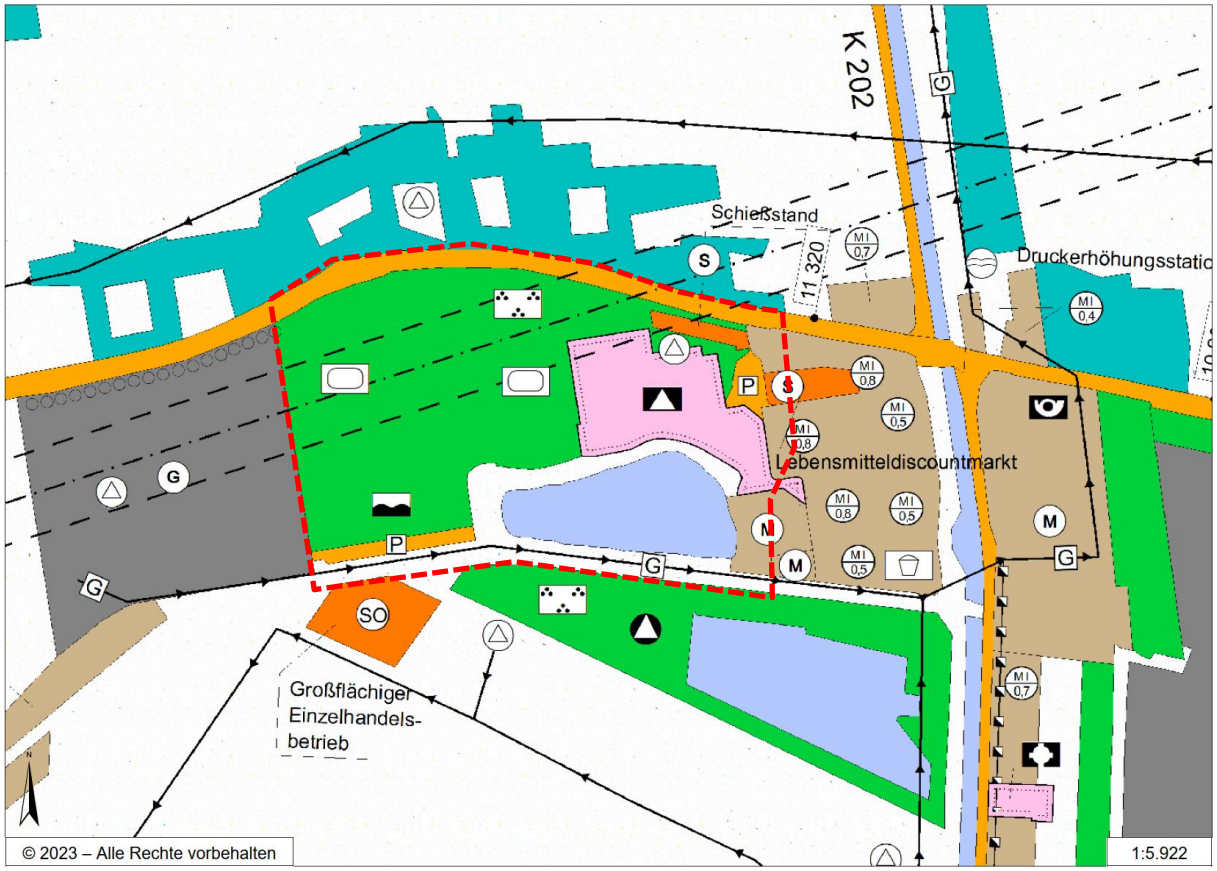


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Twist

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung und angedachten Nutzungen geändert.

2.2 Bebauungspläne

Der geltende Bebauungsplan Nr. 14 „Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum“ stellt die aktuelle bauliche Situation vor Ort nicht dar. Der Bebauungsplan wurde vielfach geändert, angepasst und überlagert. Besonders die Grünflächen sind nicht mit aktuellen Nutzungen wie Wohnen und Hallenbad und auch nicht mit den zukünftig geplanten Nutzungen als Gemeinbedarfsflächen vereinbar. Für den Geltungsbereich der 15. Änderung wird daher ein städtebauliches Konzept erstellt, dass sich an den aktuellen baulichen Strukturen sowie den Zielen und Vorstellungen der Gemeinde orientiert.

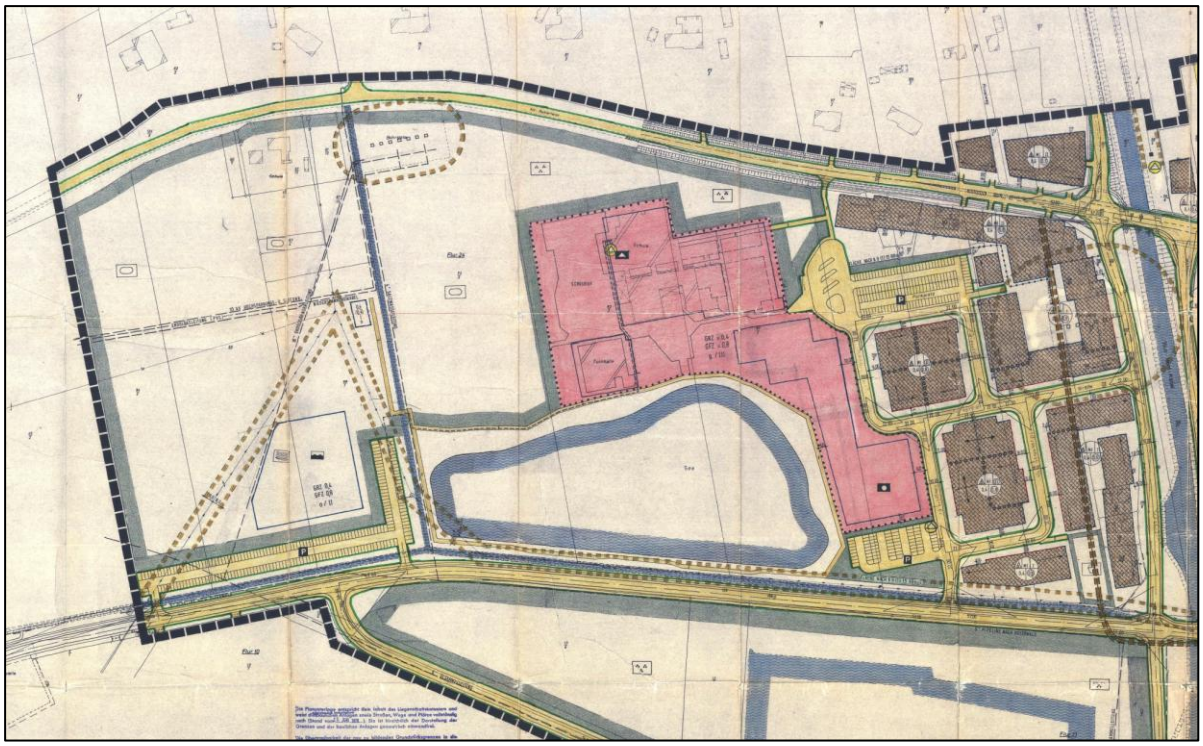


Abbildung 2: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 14 „Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum“ der Gemeinde Twist

Relevant für das Planverfahren sind die 5. und die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum“.

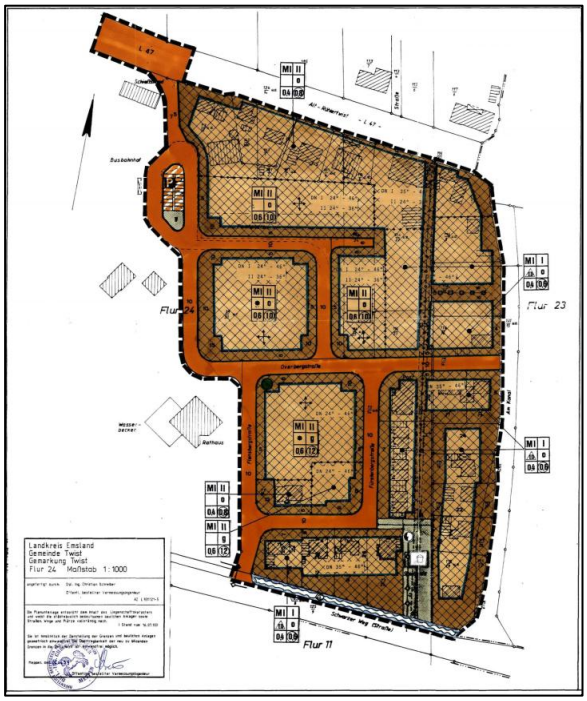


Abbildung 3: Planzeichnung der 5. Änderung des B-Planes Nr. 14

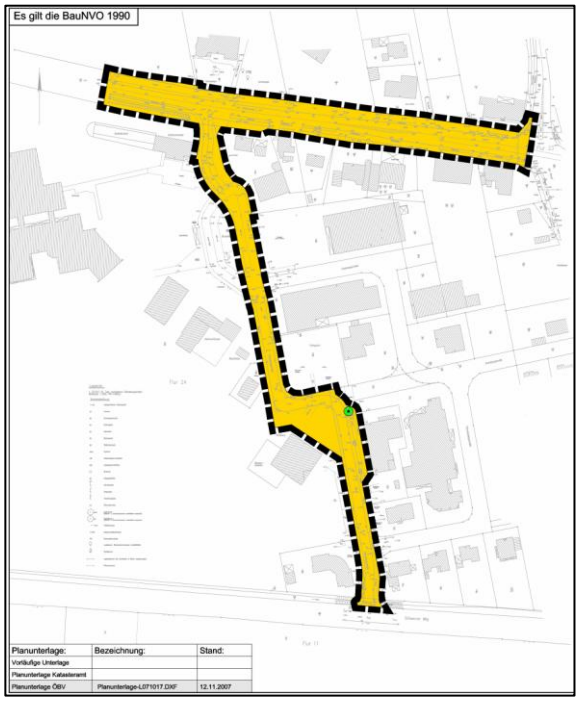


Abbildung 4: Planzeichnung der 9. Änderung des B-Planes Nr. 14

Die Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne werden mit den Beständen und Zielsetzungen abgeglichen und bei Bedarf angepasst.

2.3 Einzelhandelskonzept

Das Einzelhandelskonzept der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) vom Oktober 2009 wurde in der Sitzung vom 28.04.2010 vom Rat der Gemeinde Twist als verbindliche Planungsgrundlage für die gemeindliche Steuerung des Einzelhandels beschlossen und ist daher als städtebauliches Entwicklungskonzept für die Gemeinde Twist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Die Verwaltung wurde insbesondere beauftragt, im Rahmen von einzelhandelsrelevanten Entscheidungen die gutachterlich ermittelten zentralen Versorgungsbereiche in den dort genannten Abgrenzungen zu schützen und zu stärken. Die im Gutachten genannten Ziele und Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung sind bei entsprechender Entscheidung zu beachten. Die Verwaltung wurde gebeten, Vermarktungsmöglichkeiten für die im Gutachten genannten Entwicklungsflächen zu klären und ggf. diese Flächen anzubieten.

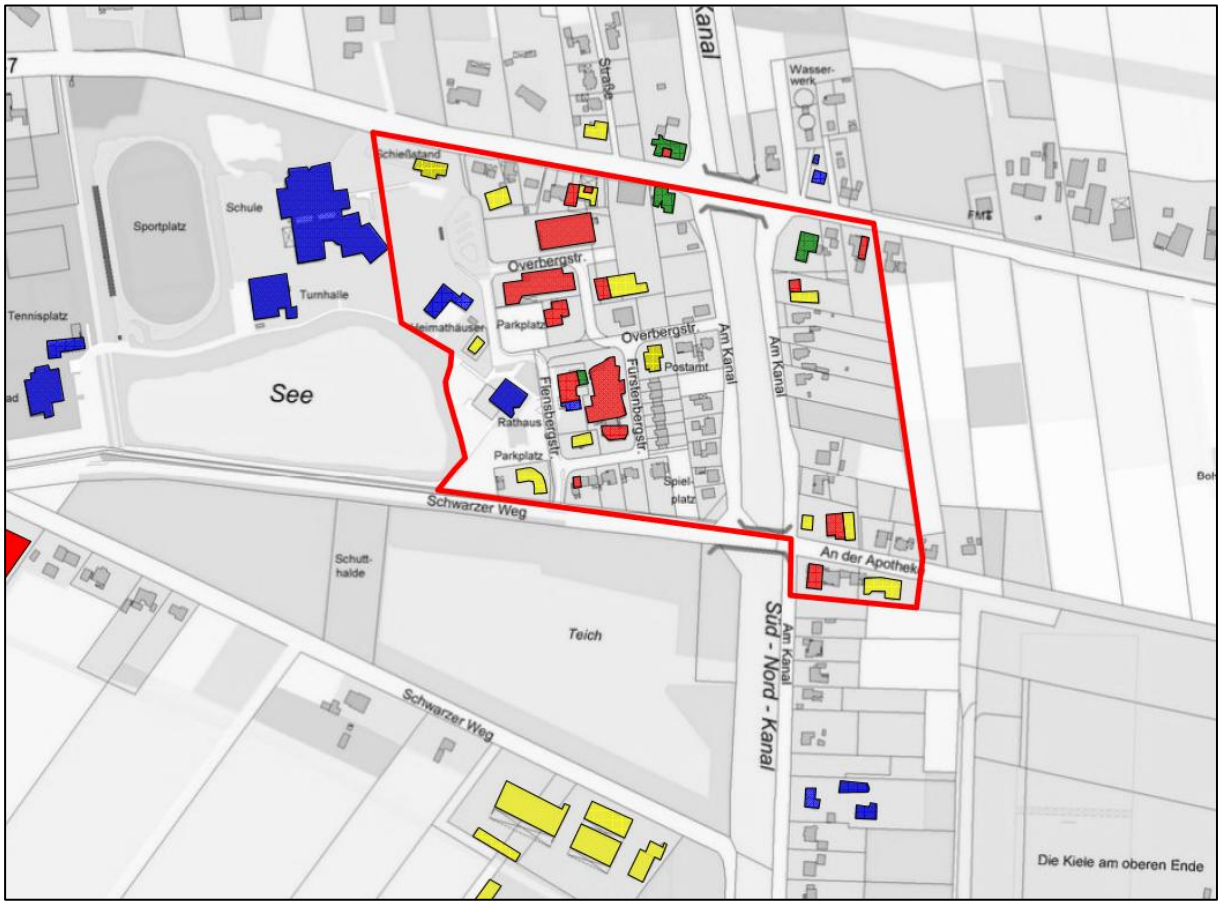


Abbildung 5: Abbildung 6: Auszug aus dem Einzelhandelskonzept, der zentrale Versorgungsbereich ist rot umrandet (GMA, 2009)

3 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung

Die Gemeinde Twist möchte ihr Geschäfts- und Dienstleistungszentrum mit angeschlossenem Schul- und Sportzentrum neugestalten und zukunftsfähig ausrichten. Mit dem Wachstum der Gemeinde Twist in den letzten Jahrzehnten hat sich auch das Zentrum dynamisch entwickelt. Bisher konzentrieren sich hier wichtige soziale, kulturelle und infrastrukturelle Einrichtungen, das Rathaus der Gemeinde und verschiedene – auch großflächige – Einzelhändler. Ein langjährig bestehender Einzelhändler am Standort hat auf die Erweiterung des Marktes verzichtet, sodass ein weiterer Vollsortimenter eine gute Ergänzung zur bestehenden Einzelhandelsstruktur bildet. Es wurden erste Machbarkeits- und Verträglichkeitsuntersuchungen durchgeführt

und ein Investor gefunden. Die Gemeinde möchte die dafür notwendigen Änderungen und Ergänzungen nutzen, um mit einer ganzheitlichen Planung das Geschäfts- und Dienstleistungszentrum neu aufzustellen.

Mit der 15. Änderung des Bebauungsplanes wird eine Neuordnung der vorhandenen Strukturen im Geschäfts- und Dienstleistungszentrum mit angeschlossenem Schul- und Sportzentrum von Twist und die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes angestrebt. Dies ermöglicht die Sicherstellung und Verbesserung der Versorgungsfunktion im zentralen Versorgungsgebiet. Die bestehenden Nutzungen im Plangebiet sollen alle erhalten bleiben, werden aber teilweise an entwicklungsfähigere Standorte verlegt. Zudem sollen im Plangebiet ergänzende Nutzungen ermöglicht werden.

Die wichtigsten Nutzungen/Inhalte dieser Planung werden sein:

Einzelhandel

Das Geschäfts- und Dienstleistungszentrum mit angeschlossenem Schul- und Sportzentrum soll durch die Ansiedlung eines Vollsortimenters (großflächiger Einzelhandelsbetrieb, kein Discounter) gestärkt werden. Hierfür wird ein verbindliches Planungsrecht geschaffen. Sollten nur Discount-Supermärkte verbleiben, ist mit erheblichen Kaufkraft- und Attraktivitätsverlusten zu rechnen. Die Verträglichkeit eines weiteren großflächigen Einzelhandelsbetriebes als Vollsortimenter am Standort Flensbergstraße 21, auf der mit Nummer 2 gekennzeichneten Entwicklungsfläche (siehe Abb. 7), wurde von einem Fachbüro geprüft. Zudem hat der Landkreis Emsland als zuständige Raumordnungsbehörde festgestellt, dass die Neuansiedlung eines Vollsortimenters in der Gemeinde Twist in Übereinstimmung mit dem Einzelhandelshandelskonzept der Gemeinde Twist, von der Lage sowie vom Verkaufs- und Angebotssortiment mit der zentralörtlichen Bedeutung Twists vereinbar ist. Die ausgeglichenen Versorgungsstrukturen benachbarter Gemeinden sowie die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte werden nicht wesentlich beeinträchtigt und schädliche raumordnerische Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

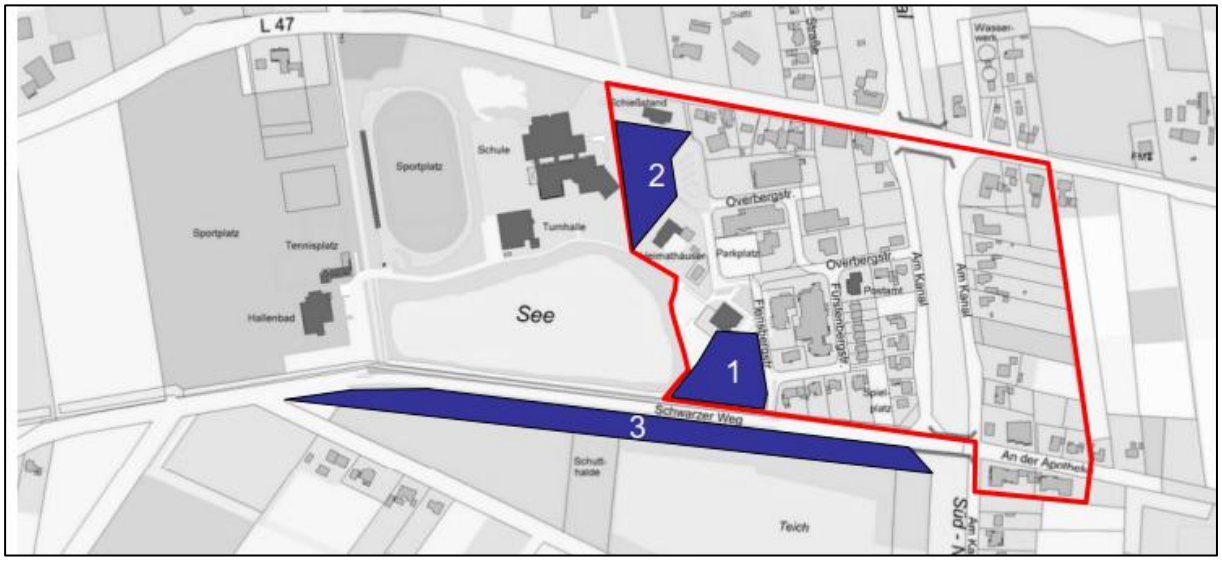


Abbildung 7: Auszug aus dem Einzelhandelskonzept, Darstellung möglicher Entwicklungsflächen (GMA, 2009)

Schützenverein

Der Schützenverein St. Georg Twist – Mitte e.V. ist derzeit in einer Schützenhalle mit Luftgewehr- und Kleinkaliberschießstand direkt an der Kreuzung der Landesstraße mit der Flensbergstraße untergebracht. Die südlich angrenzenden Flächen (Wiese und Parkplatz) werden

für das jährliche Schützenfest genutzt. Die Flächen befinden sich im Besitz der Gemeinde. Sowohl der Betrieb der Schützenhalle als auch das Schützenfest erzeugen nicht unerhebliche Lärmemissionen. Aufgrund der gewachsenen Nutzungsstruktur sowie der Planungsnachbarschaft wird im Sinne eines dauerhaften Betriebes von Schützenhalle und Schützenfest angeregt, eine gebietsinterne Verlagerung in den Westen (nördlich der Tennisanlage) des Plangebietes zu prüfen. Durch die dort fehlenden Wohnnutzungen kann dort der dauerhafte Betrieb sichergestellt werden. Diese Belange wurden durch ein Lärmgutachten (siehe Kapitel 4.4.1) geprüft.

Busbahnhof

Der Busbahnhof in Twist bedient in erster Linie, aber nicht ausschließlich, den Schülerverkehr von und zum Schulzentrum. Die Haltestelle insbesondere für die Mobilität abseits des Schülerverkehrs soll am Standort des jetzigen Busbahnhofes an der Flensbergstraße 21 erhalten bleiben.

Erschließung

Das Plangebiet ist nur über die Flensbergstraße im Osten und den Schwarzen Weg im Süden erschlossen. Die nördlich verlaufende Landesstraße L47 verfügt westlich der Flensbergstraße über keinen Anschlusspunkt. Die Flensbergstraße erfüllt aber weiterhin ihre Funktion als wichtige innerörtliche Erschließungsstraße für das Geschäfts- und Dienstleistungszentrum und Anbindung der Landesstraße an den zentralen Versorgungsbereich. Im Bebauungsplan wird die Verlängerung der Straße „Am Hallenbad“ mit Anschluss an die Landesstraße für die zukünftige Entwicklung festgesetzt.

Schulzentrum

Das Schulzentrum ist vorhanden und soll durch die Planung in seinem Bestand gesichert und für eine bedarfsgerechte Entwicklung fortgeschrieben werden. Zudem haben die angedachten Änderungen in der näheren Umgebung (insb. Erschließung, Busbahnhof, Sportzentrum, Stellplätze) Auswirkungen auf den Betrieb des Schulzentrums. Im Bebauungsplan werden die Baugrenzen so festgesetzt, dass eine Erweiterung des Schulgebäudes bzw. der Turnhalle ermöglicht wird.

Sportzentrum

Das Sportzentrum der Gemeinde Twist befindet sich mittig im Plangebiet und ist eng mit dem Betrieb des Schulzentrums verknüpft. Mit der Planung sollen die verschiedenen Sportanlagen in ihrem Bestand gesichert und für eine bedarfsgerechte Entwicklung fortgeschrieben werden.

Hallenbad

Das Hallenbad erfüllt am Standort wichtige Funktionen und wird gut angenommen. Direkte Änderungen sind nicht geplant, allerdings könnte das Hallenbad von Änderungen an den angrenzenden Flächen erheblich profitieren. Insbesondere relevant wären Änderungen an der Erschließung, dem Busbahnhof und der Stellplatzsituation. Die geplanten Baugrenzen im Bebauungsplan lassen eine Erweiterung des Hallenbades zu.

Dirtpark Twist, Tennisverein Twist

Im Umfeld des Hallenbades befinden sich weitere sportliche Einrichtungen. Diese sollen durch die Planung nicht verdrängt, sondern in das Gesamtkonzept eingebunden werden.

Wohnmobilstellplatz

Auf dem Stellplatz des Hallenbades befindet sich ein gemeindlich betriebener Wohnmobilstellplatz. Ein Ausbau des Wohnmobilstellplatzes wird derzeit nicht vorgesehen.

Stellplätze PKW

Twist ist eine ländliche Gemeinde mit einem auch absehbar hohen Anteil an PKW-Verkehr. Für die Nutzungen im Geschäfts- und Dienstleistungszentrum mit angeschlossenem Schul- und Sportzentrum sind daher erhebliche Stellplatzanlagen vorhanden. Diese sind häufig den jeweiligen Nutzungen direkt zugeordnet. Trotzdem kommt es zu Kapazitätsengpässen und Konkurrenzsituationen, bzw. zu Parksuchverkehr. Teilweise dominieren die vorgelagerten Stellplatzflächen auch den öffentlichen Raum und verhindern ein Zusammenwachsen der verschiedenen Nutzungen. Hierfür soll ein Konzept entwickelt werden, bei dem es nicht in erster Linie darum geht, die Stellplatzzahl zu reduzieren, sondern die Stellplätze geordneter und übersichtlicher zu gestalten.

3.1 Strukturkonzept

Für die Planung wurde ein erstes Strukturkonzept erarbeitet, welches die unterschiedlichen Nutzungen im Änderungsbereich neu strukturiert und die Erschließungsmöglichkeiten erweitert.

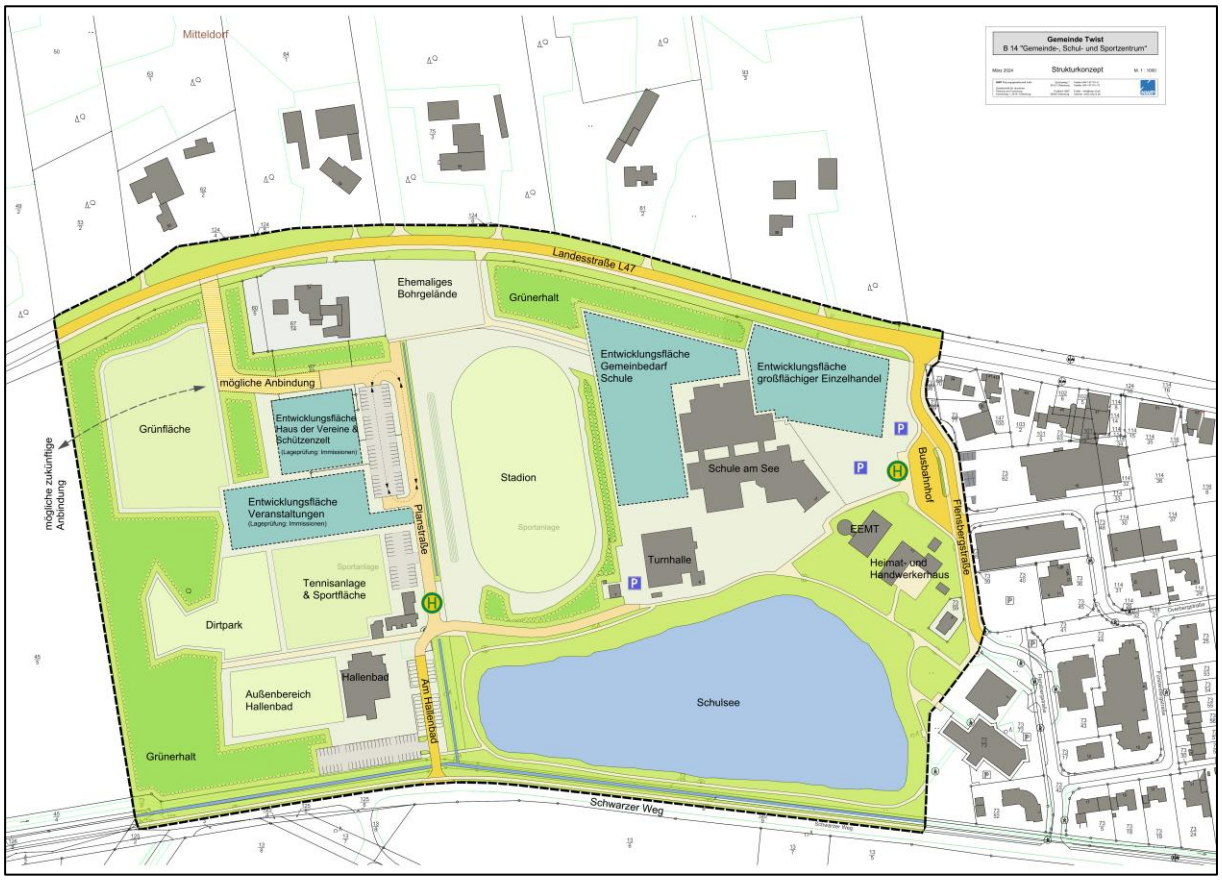


Abbildung 8: Strukturkonzept

Wesentliche Änderungen sind die Entwicklungsflächen für den großflächigen Einzelhandel und die Gemeinbedarfsfläche für kulturellen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen für ein Baugrundstück, das von der Gemeinde, örtlichen Vereinen und ehrenamtlichen Einrichtungen mit Mehrzweckgebäuden bebaut werden kann. Auch eine Entwicklungsfläche für einen

Festplatz kann in Zusammenhang mit dieser Fläche entstehen, um dort Veranstaltungen stattfinden zu lassen.

3.2 Verträglichkeitsanalyse zu einem Ansiedlungsvorhaben

Für das Vorhaben wurde eine Auswirkungsanalyse[1] in Auftrag gegeben. Ziel der Untersuchung war insbesondere die Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel im Untersuchungsraum im Hinblick auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgung.

Vor dem Hintergrund der grundzentralen Versorgungsfunktion der Gemeinde Twist sowie der Leistungsfähigkeit der betroffenen Betriebe sind keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung erwarten. Somit wird das Beeinträchtigungsverbot eingehalten.

Ferner entspricht das Vorhaben infolge der Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Twist-Zentrum im Grundzentrum Twist dem Konzentrations- als auch dem städtebaulichen Integrationsgebot. Zudem wird das grundzentrale Kongruenzgebot gewahrt, da sich das Einzugsgebiet ausschließlich über den raumordnerischen Verflechtungsbereich (= Gemeindegebiet Twist) erstreckt und rd. 85 % des Vorhabenumsatzes aus diesem Raum rekrutiert werden. Darüber hinaus steht das Vorhaben im Einklang mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2009.

Die Gutachter kommen zu dem Schluss, dass das Vorhaben der Ansiedlung eines Vollsortimenters (inkl. Backshop) mit einer projektierten Gesamtverkaufsfläche von 1.730 qm an der Flensbergstraße 21 in Twist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 1Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den landes- und regionalplanerischen Bestimmungen verträglich und zulässig ist.

Die zulässigen Sortimente wurden in Tabelle 19 der Auswirkungsanalyse aufgeführt:

[1] Die Flensbergstraße 21 in Twist als Nahversorgungsstandort - Verträglichkeitsanalyse zu einem Ansiedlungsvorhaben, Dr. Lademann & Partner, 12.06.2023

Warengruppe	zentren- / *nahversorgungsrelevante* Einzelhandelssortimente	nicht zentren- / nahversorgungsrelevante Einzelhandelssortimente
	kurzfristiger Bedarf	
Nahrungs- und Genussmittel	▪ *Lebensmittel, Reformwaren* ▪ *Getränke, Tabakwaren* ▪ *Brot, Backwaren* ▪ *Fleisch-, Wurstwaren*	
Gesundheit, Körperpflege	▪ *Drogerie- / Reinigungsartikel* ▪ *Kosmetikartikel* ▪ *pharmazeutische Artikel* ▪ *Sanitätswaren*	
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	▪ *Blumen / Zimmerpflanzen* ▪ *Tiere / zoologischer Bedarf* ▪ *Tierfutter*	▪ Freilandpflanzen ▪ Sämereien / Düngemittel / landwirtschaftlicher Bedarf
	mittelfristiger Bedarf	
Bücher, PBS, Schreibwaren	▪ Bücher ▪ Zeitschriften ▪ Papier-, Schreibwaren ▪ Spielwaren ▪ Bastelbedarf	▪ Bürobedarf / Organisationsartikel (mit überwiegend gewerblicher Ausrichtung)
Bekleidung, Schuhe, Sport	▪ Bekleidung ▪ Wäsche / Miederwaren ▪ Schuhe ▪ Lederwaren ▪ Sportbekleidung ▪ Sportschuhe ▪ Sportartikel	▪ Sportgroßgeräte
	langfristiger Bedarf	
Elektrowaren	▪ Elektrokleingeräte ▪ Elektrozubehör ▪ Leuchten / Lampen ▪ Unterhaltungselektronik („braune Ware“) ▪ Ton- / Bildträger ▪ Computer ▪ Telefone / Telefonzubehör ▪ Fotoartikel	▪ Elektrogroßgeräte („weiße Ware“)
Hausrat, Möbel, Einrichtungen	▪ Glas, Porzellan, Keramik (GPK) ▪ Geschenkartikel ▪ Haushaltswaren ▪ Kunst / Kunstgewerbe ▪ Heimtextilien ▪ Bettwaren ▪ Raumausstattungsartikel ▪ Kurzwaren / Handarbeitsartikel ▪ Wolle / Stoffe	▪ Möbel ▪ Büromöbel ▪ Spiegel ▪ Küchen ▪ Matratzen
Sonstiger Einzelhandel	▪ Optikartikel ▪ Hörgeräte ▪ Uhren, Schmuck ▪ Fahrräder ▪ Musikalien	▪ Bau- und Heimwerkerbedarf ▪ Gartenbedarf, -möbel ▪ Baustoffe ▪ Werkzeuge, Maschinen ▪ Sanitärartikel (inkl. Installationsbedarf, Badeinrichtungen) ▪ Farben, Tapeten ▪ Teppiche, Bodenbeläge ▪ Kamine ▪ Markisen ▪ Campingartikel, Zelte, Campingwagen ▪ Motorradbedarf ▪ Autozubehör, Reifen, Kraftfahrzeuge ▪ Babyartikel
Quelle: GMA-Darstellung 2009 (nahversorgungsrelevante Sortimente kursiv)		

4 Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einstellen zu können, werden gemäß §§ 3 und 4 BauGB

Beteiligungsverfahren durchgeführt. Eine Synopse über die Abwägung der Hinweise und Anregungen aus den eingegangenen Stellungnahmen wird der Begründung beigefügt.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Ergebnisse der Abwägung sind in der nachstehenden Tabelle sowie in den nachfolgenden Unterkapiteln dokumentiert.

Betroffene öffentliche und private Belange durch die Planung

Betroffenheit	**Keine Betroffenheit, weil …**
§ 1 Abs. 4 BauGB: Belange der Raumordnung, u.a. Ziele der Raumordnung	
siehe Kapitel 4.1	
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB: die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	
siehe Kapitel 4.4	
§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB: die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung	
Keine Wohngebiete geplant.	
§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB: die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung	
siehe Kapitel 4.5	
§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB: die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	
siehe Kapitel 4.6	
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB: die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	
siehe Kapitel 4.8, 4.9	
§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB: die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge	
Anlagen für kirchliche Zwecke sind im Gebiet zulässig.	
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	
a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,	
siehe Kapitel 4.8	
b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,	
siehe Kapitel 4.8	
c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,	

Betroffenheit	Keine Betroffenheit, weil …
siehe Kapitel 4.4	
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,	
siehe Kapitel 4.7, 4.11, 4.20	
e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,	
siehe Kapitel 4.4, 4.12	
f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,	
siehe Kapitel 4.3	
g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,	
siehe Kapitel 4.9	
h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,	
Genannte Gebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.	
i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,	
Wechselwirkungen werden bei den Ausführungen zu den einzelnen Schutzgütern mit berücksichtigt.	
j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,	
Keine Anhaltspunkte für schwere Unfälle oder Katastrophen erkennbar.	
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB: die Belange a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,	
siehe Kapitel 4.10	
b) der Land- und Forstwirtschaft,	
siehe Kapitel 4.11, Landwirtschaft aufgrund der Lagebeziehung nicht betroffen. Es wird sichergestellt, dass die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zugänglich bleiben. Zeitweise auftretende Geruchsimmissionen sind als Vorbelastung anzuerkennen.	
c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,	
siehe Kapitel 4.10	
d) des Post- und Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbaus,	
Nicht betroffen.	
e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit,	
siehe Kapitel 4.12	
f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen	
siehe Kapitel 4.20	
§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB: die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, auch im Hinblick auf die Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektro-	

Betroffenheit	Keine Betroffenheit, weil …
mobilität, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung	
siehe Kapitel 4.14	
§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB: die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften	
Im Plangebiet und der Umgebung existieren keine militärischen Liegenschaften.	
§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB: die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung	
siehe Kapitel 2.3	
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB: die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden	
siehe Kapitel 4.15	
§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB: die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung	
siehe Kapitel 4.16	
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB: die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen	
siehe Kapitel 4.17	
§ 1a Abs. 2 BauGB: Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel	
siehe Kapitel 4.2	
§ 1a Abs. 3 BauGB: Eingriffsregelung	
siehe Kapitel 4.9	
§ 1a Abs. 5 BauGB: Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	
siehe Kapitel 4.3	

Weitere Belange sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

4.1 Belange der Raumordnung

Landesraumordnungsprogramm

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen in der Fassung vom 26. September 2017, inklusive der Änderungsverordnung vom 7. September 2022 (in Kraft getreten am 17.09.2022) enthält keine plangebietsbezogenen Aussagen.

Regionales Raumordnungsprogramm

Die Gemeinde Twist ist im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Emsland als Grundzentrum ausgewiesen und übernimmt eine grundzentrale Versorgungsfunktion für das eigene Gemeindegebiet mit Gütern des täglichen Bedarfs. Zudem ist Twist ein Standort mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ und „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ sowie ein Standort mit der besonderen „Entwicklungsaufgabe Tourismus“. Aufgrund der unmittelbaren Grenzlage zu den Niederlanden und der touristischen Bedeutung profitieren Betriebe der Nahversorgung und damit die Gemeinde zudem vom Tourismus und Grenzhandel.

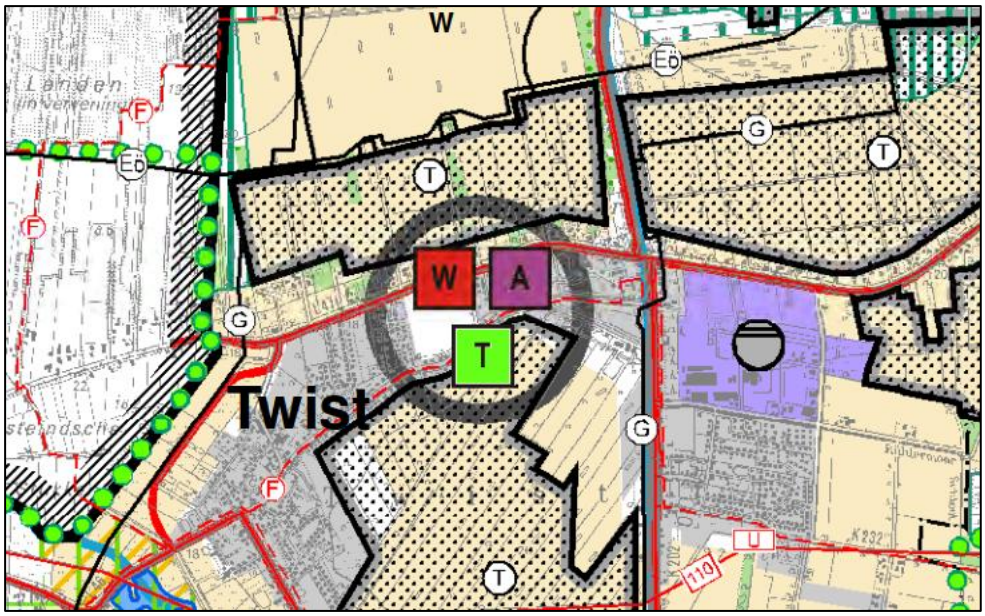


Abbildung 9: Auszug aus der zeichnerischen Darstellung des RROP Emsland

Der Begriff Nahversorgung wird in der Raumordnung und Stadtplanung als die Versorgung mit Waren und Dienstleistungen des kurz- und mittelfristigen Bedarfs im engeren Umfeld der Wohnung definiert. Die Versorgung mit Lebensmitteln durch den Lebensmitteleinzelhandel übernimmt eine wesentliche Rolle in der Versorgungsfunktion eines Grundzentrums. In den letzten Jahren und Jahrzehnten hat der Lebensmitteleinzelhandel eine stetige Weiterentwicklung erfahren. So haben u. a. eine wachsende Vielfalt des Warenangebotes und ein gehobener Kundenkomfort zu steigenden Bedarfen bei Verkaufsflächen und Einstellplätzen für PKW geführt. Diese Bedarfe können häufig in bestehenden Geschäftsräumen nicht mehr zufriedenstellend bedient werden. Der in Twist ansässige Lebensmitteldiscounter ALDI hat seit seiner Ansiedlung Anfang der 1990er Jahre bereits mehrfach auf diesen Wandel reagiert und befindet sich seit seiner Ansiedlung in Twist vor rund 30 Jahren mittlerweile im dritten "Neubau".

Es liegt in der Verantwortung der Grundzentren die Versorgungsfunktion dauerhaft und nachhaltig sicherzustellen. Die Voraussetzungen hierfür im Sinne einer verantwortungsbewussten Wirtschaftsförderung bilden u. a. die Schaffung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen in Form der Ausweisung von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel (> 1.200 m² Verkaufsfläche) und in der Vorhaltung geeigneter und verfügbarer Bau- und Grundstückflächen zur Weiterentwicklung und Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben. Leistungsstarke und namhafte Lebensmitteleinzelhändler verschaffen dem Grundzentrum eine stabile Kundenfrequenz und dienen als sicherer Frequenzbringer für die Nahversorgung. Dies führt i. d. R. zu Folgenansiedlungen weiterer Einzelhandelsbetriebe wie z. B. Drogeriemärkten.

Mit der vorliegenden Planung kann die Gemeinde die Versorgungsfunktion im Sinne der Raumordnung dauerhaft und nachhaltig sicherstellen.

Raumordnerische Beurteilung

Der Landkreis Emsland hat im Rahmen der vorliegenden Planung mit Schreiben vom 28.06.2023 eine raumordnerische Beurteilung über die geplante Ansiedlung des Vollsortimenters formuliert.

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 wurde festgestellt, 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 werden nicht wesentlich beeinträchtigt werden und es sind keine schädliche raumordnerische Auswirkungen zu erwarten.

Da es sich bei dem Vorhaben um ein Einzelhandelsgroßprojekt gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO handelt, ist im Rahmen der Bauleitplanung sicherzustellen, dass die der raumordnerischen Überprüfung zugrundliegenden Verkaufsflächen von maximal 1.730 m² eingehalten werden. Um dem nachzukommen, werden die Verkaufsflächen sowie die zulässigen Sortimente im Bebauungsplan festgesetzt.

4.2 Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Das BauGB enthält in § 1a Abs. 2 Regelungen zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen:

- Nach § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel).
- § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel).

Ein großer Teil des Plangebietes ist bereits bebaut und versiegelt. Es werden für die Planung keine Waldflächen und keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen und die vorhandenen Grünflächen werden größtenteils erhalten. Das Plangebiet befindet sich zum Teil im zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde. Durch die Entwicklung und Umstrukturierung zentraler Flächen im Gemeindegebiet wird eine Neubebauung am Ortsrand oder in Außenlagen vermieden und damit der Bodenschutzklausel entsprochen.

4.3 Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung

Im Rahmen der Bauleitplanung soll gemäß § 1a Abs. 5 BauGB den Erfordernissen des Klimaschutzes als auch der Klimaanpassung Rechnung getragen werden. Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Im Rahmen der BauGB-Novelle 2017 wurden durch die Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie neue Anforderungen an die Umweltprüfung gestellt.

Beachtlich sind auch die Klimaschutzziele des geänderten Klimaschutzgesetzes (KSG, in Kraft getreten am 31.08.2021). Bis zum Zieljahr 2030 gilt eine Minderungsquote von mindestens 65 % der Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Jahr 1990. Für das Jahr 2040 ist ein Minderungsziel von mind. 88 % genannt. Bis zum Jahr 2045 ist die Klimaneutralität als Ziel formuliert.

Das Klimaschutzgesetz (KSG) betont zudem die Vorbildfunktion der öffentlichen Hand und verpflichtet die Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen die festgelegten Ziele zu berücksichtigen (§ 13 Abs. 1 KSG). Der Gesetzgeber hat mit den Formulierun-

gen im KSG deutlich gemacht, dass der Reduktion von Treibhausgasen, u. a. durch hocheffiziente Gebäude und durch Erzeugung Erneuerbarer Energien, eine hohe Bedeutung zukommt und dass Städte und Gemeinden dabei in besonderer Weise in der Verantwortung stehen.

Stellplätze aus wasserdurchlässigem Material

Viele Städte werden vermehrt mit Überflutungen konfrontiert. Um einen Ausgleich für versiegelte Flächen zu schaffen und die Versickerung im Gebiet zu verbessern, sind Stellplätze aus wasserdurchlässigem Material herzustellen.

Anpflanzung von Gehölzen

Im Plangebiet sind Flächen für die Anpflanzung von Gehölzen festgesetzt. Diese dienen nicht nur dem Sicht- und Schallschutz des Mischgebietes, sondern tragen zu einer weiteren Durchgrünung des Plangebietes bei. Zudem verbessern Gehölze das Umgebungsklima und bieten Tieren Lebensraum und Nahrung.

Anpflanzung von Bäumen

Um die Aufenthaltsqualität im Plangebiet weiterhin zu steigern und einen Teil der Versiegelung auszugleichen, ist je zehn Stellplätze ein Baum zu pflanzen. Bäume sind Lebensraum für Vögel und andere Kleintiere und sorgen für ein angenehmes Umgebungsklima.

Dachbegrünung

Den Belangen von Klimaschutz und Klimaanpassung wird im Bebauungsplan Rechnung getragen durch die Festsetzung von Dachbegrünungen auf Haupt- und Nebenanlagen. Die Dachbegrünung speichert Niederschlagswasser und entlastet damit die Kanalisation und trägt zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Untersuchungen haben gezeigt, dass Gründächer sich auch positiv auf die Artenvielfalt auswirken, indem sie Insekten zurück in die Städte bringen, deren Lebensraum durch Versiegelung und weniger Durchgrünung verloren gegangen ist. Dort wo mehr Insekten vorhanden sind, gibt es auch mehr Vögel, was eine zusätzliche Unterstützung der Vogelwelt bedeutet. Dachbegrünungen sind zudem nachhaltig, da Dachsanierungen, die im Schnitt alle 20 Jahre anfallen, erst später vorgenommen werden müssen.

Weitere Maßnahmen zur Einsparung von Treibhausgasemissionen können auf nachgelagerter Planungsebene umgesetzt werden. Im Hinblick auf die bestmögliche Nutzung regenerativer Energien wird empfohlen, die Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) und die Dachneigung zu optimieren. Auf der nachgelagerten Umsetzungsebene ist bei der Anordnung der Gebäude auf die Vermeidung einer gegenseitigen Verschattung zu achten, sodass solare Gewinne nutzbar sind. Es wird darauf hingewiesen, dass die Südorientierung der Gebäude in Verbindung mit einer großflächigen Verglasung nach Süden und einer kleinen Verglasung nach Norden eine Möglichkeit zur Reduktion des Energieverbrauchs und somit eine gute Maßnahme zum Klimaschutz bietet. Die Entwicklung von energetisch günstigen Gebäudeformen (günstiges Verhältnis von Gebäudehüllfläche zu beheizbarem Gebäudevolumen) beinhaltet ein großes Reduktionspotential. Aus diesem Grund ist auf der Umsetzungsebene der Verzicht auf Dachgauben, Erker, Nischen und Winkel in der wärmedämmenden Gebäudehülle sinnvoll. Um die Grundstückseigentümer/innen nicht zu stark einzuschränken, werden diese allerdings bewusst durch örtliche Bauvorschriften nicht ausgeschlossen.

4.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Die vorliegende Planung soll die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllen.

Im Norden des Plangebietes ist Wohnnutzung vorhanden. Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken, gehen vor allem von dem Straßenverkehr auf der Landesstraße L47 „Alt-Rühlertwist“ sowie dem Besucher- und Anlieferungsverkehr des angrenzenden Aldi-Markes aus.

Von der Landesstraße 47 gehen erhebliche Emissionen aus. Aus dem Plangebiet können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

4.4.1 Immissionsschutzgutachten

Um die Immissionen aus Gewerbe-, Sport-, Freizeit- und Verkehrslärm im Plangebiet zu untersuchen und zu bewerten, wurde vom Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge GmbH[2] eine Schalltechnische Untersuchung erstellt. Die Ergebnisse werden aus Platzgründen und Gründen der Übersichtlichkeit zusammenfassend dargestellt.

Verkehrslärm

Im Zusammenhang mit dem Neubau der Planstraße (zusätzliche Erschließungsstraße) als Verlängerung der Straße Am Hallenbad zwischen der Landesstraße L 47 und Schwarzer Weg, ist sicherzustellen, dass zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche die Immissionsgrenzwerte nicht überschreitet. Die Erhebungen der Verkehre wurden an folgenden Punkten vorgenommen:

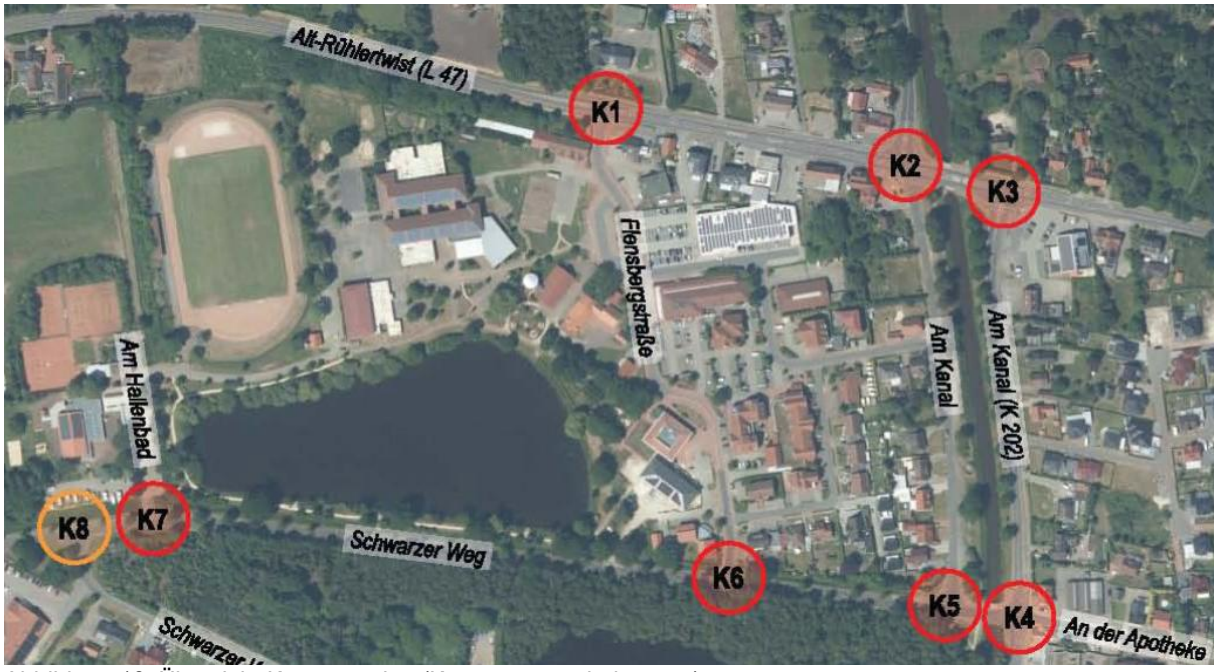


Abbildung 10: Übersicht Knotenpunkte (Knotenstromerhebungen)

Im Zusammenhang mit den Entwicklungen im Plangebiet werden im Tagesdurchschnitt über 24 Stunden 1.368 Pkw und 35 Lkw mit An- (Zielverkehr) und Abfahrt (Quellverkehr) als planbedingter Zusatzverkehr erwartet.

Ergebnisse Verkehrslärm:

Die maximalen Beurteilungspegel sind im nördlichen Geltungsbereich (Baugrenzen) mit

67 dB(A) tags 59 dB(A) nachts Baugrenze MI

und im südlichen Geltungsbereich (Baugrenzen) mit

[2] , Schalltechnische Untersuchung, Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge GmbH, Februar 2025

58 dB(A) tags 48 dB(A) nachts Baugrenze Hallenbad

im Prognosefall 2038 (Prognose-Nullfall 2038 + Neuverkehr) zu erwarten.

Damit ist 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.

Aus Sicht der Gutachter wird empfohlen eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen, die regelt, 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 die Aufnahme des maßgeblichen Außenlärmpegels in die Planzeichnung empfohlen.

Für Bauvorhaben ist außerdem der Einbau einer schallgedämmten Lüftung in Schlafräumen zu empfehlen, 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.

Im vorliegenden Fall wurde auf die Verkehrsuntersuchung IST 02/2025 zum Bebauungsplan Nr. 14. 15 Änd. zurückgegriffen. Die Gesamtzahl an Pkw-Bewegungen ergibt sich für die Nutzungen mit 591 Pkw-Fahrten pro Tag – jeweils im Ziel- und Quellverkehr. Die nach Bosserhoff ermittelten Pkw-Fahrten (s. Unterlage 5) wurden gleichmäßig auf die zur Verfügung stehenden 113 Pkw-Stellplätze entsprechend der Konzeptstudie (V10.1 mit Stand vom November 2024) der Lukanz Architektur GmbH zum Vollsortimenter umgelegt.

Die Anlieferung des Vollsortimenters erfolgt lt. Betriebsbeschreibung zwischen 06.00 u. 22.00 Uhr, so dass in erster Näherung die Berücksichtigung der Lkw-Anlieferung als Grundlage für die schalltechnische Untersuchung in nachfolgenden Zeitfenstern in Ansatz gebracht wurde:

Beurteilungszeitraum Tag (06.00 – 22.00 Uhr)
1 x Lkw 40 t (Frische) 06.00 – 07.00 Uhr mit 8 Rollcontainern
1 x Lkw 18 t (Fleischwaren) 06.00 – 07.00 Uhr mit 6 Rollcontainern
1 x Lkw 40 t (Kolo-Lieferung) 07.00 – 20.00 Uhr mit 2 Paletten und 28 Rollcontainer
1 x Lkw 40 t (Getränkelieferung) 07.00 – 20.00 Uhr mit 20 Paletten
1 x Lkw 18 t (TK) 20.00 – 21.00 Uhr mit 8 Rollcontainern

2 x Bäcker (Sprinter / Lkw < 3,5 t) 06.00 – 08.00 Uhr

2 Lkw (18 / 40 t) für die Anlieferung des Vollsortimenters wurden in die Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (sog. Ruhezeiten) gelegt, um somit für die angrenzenden Nutzungen innerhalb der Wohngebiete eine Worst-Case Fallbetrachtung vorzunehmen.

Ergebnisse Gewerbelärm

Die zukünftig erwartete gewerbliche 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 der Grundlage einer Immissionsprognose nach TA Lärm mit

55 dB(A) tags 11 dB(A) nachts Flensbergstraße 17 (Schule)

bzw.

51 dB(A) tags 33 dB(A) nachts Alt-Rühlertwist 39 (MI)

ermittelt.

Eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte ist somit nicht gegeben. Aufgrund der Vorgaben aus den Kfz-Stundenbelastungen im Ziel- und Quellverkehr ist eine Beurteilung der lautesten Nachtstunde erforderlich. Aufgrund der Irrelevanz wäre die Berücksichtigung der Vorbelastung aus dem benachbarten ALDI-Markt nicht erforderlich. Die maßgeblichen Immissionsorte entsprechen dem Nachweis (Immissionsprognose IPW) zum ALDI-Markt, so dass selbst bei einer Ermittlung der Gesamtbelastung die zul. Richtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

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 den Sportplatz (Stadion) wird von einer Nutzung an Sonntagen mit 3 Spielen in der Zeit zwischen 11.00 – 17.00 Uhr und einer Zuschauerbeteiligung von 50 Zuschauern ausgegangen.

Für die weiteren Flächen im westlichen Geltungsbereich wurde ein Großspielfeld (im Westen) und 2 Kleinspielfelder (im Osten) dem Nachweis für einen Samstag mit einer Nutzungszeit von 10.00 – 16.00 Uhr für das Großspielfeld (3 Spiele) sowie 08.00 – 20.00 Uhr für die Klein-spielfelder zugrunde gelegt.

Ergebnisse Sportlärm

Mit den gewählten Auslastungen und Nutzungszeiten am Samstag sowie am Sonntag, ist keine Überschreitung der Beurteilungspegel zu verzeichnen. Die Belastungen liegen deutlich unter den zulässigen Richtwerten.

Selbst ein Parallelbetrieb aller Sportplätze würde nicht zu einer Überschreitung der Richtwerte führen.

Die Funktion der Sportplätze im Bebauungsplan Nr. 14 ist somit aus schalltechnischer Sicht weiterhin gesichert.

Freizeitlärm

Im Planungsgebiet nördlich des Hallenbades sind kulturellen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude sowie ein Festplatz geplant, die als Freizeitanlagen (Freizeiteinrichtungen) einzustufen sind. Beim Jahrmarkt soll die Anzahl von 4 Großfahrgeschäften und beim Schützenfest die Grundfläche für ein Festzelt mit max. 1.000 m² berücksichtigt werden. Die Betriebsdauer wurden ebenfalls zwischen 10.00 und 24.00 Uhr in Ansatz gebracht.

Für das jährliche Schützenfest an den Pfingsttagen (Schützenverein St. Georg Twist-Mitte e.V.) ist von einem Festzelt mit einer Grundfläche von 1.000 m² (750 m² + Reserve) auszugehen.

Der Betrieb im Festzelt wurde für den Nachweis der zu erwartenden Lärmbelastung zwischen 10.00 und 24.00 Uhr berücksichtigt. Bei der Beurteilung wurde die „lauteste volle Nachstunde“ i. S. der TA Lärm zugrunde gelegt.

Ergebnisse Freizeitlärm

Mit der Nutzung eines Festzeltes im Rahmen des Schützenfestes innerhalb der ausgewiesenen Flächen nördlich des Hallenbads, ergeben sich zu erwartende Lärmbelastungen bei einem Schallleistungspegel von 100 dB(A) für das Festzelt gemäß Tabelle 51 der VDI 3770, die nicht

zu einer Überschreitung der Richtwerte führen. Auch im Beurteilungszeitraum Nacht wird der Richtwert eingehalten.

Die maximale Lärmbelastung ergibt sich an dem Wohnhaus Alt-Rühlertwist 31 (MI im Plangebiet) mit 55 dB(A). Im Beurteilungszeitraum Nacht ergibt sich ebenfalls eine maximale Lärmbelastung von 55 dB(A).

Da es sich um seltene Veranstaltungen mit hoher Standortgebundenheit oder sozialer Adäquanz und Akzeptanz handelt, findet die Sonderfallbeurteilung Anwendung. Da der Beurteilungspegel den Toleranzwert von 55 dB(A) in der Nacht nicht überschreitet, ist die Zumutbarkeit der Veranstaltung gegeben, insbesondere wenn die Betriebszeit über 24.00 Uhr hinaus geht.

Soweit ein Ende der Veranstaltung um 24.00 Uhr erfolgt, kann die Nachtzeit um 2 Stunden nach hinten verschoben werden, sofern eine 8-stündige Nachtruhe sichergestellt werden kann. Insbesondere durch die Sonderfallbetrachtung bei seltenen Veranstaltungen mit hoher Standortgebundenheit ergibt sich in Verbindung mit der Ausrichtung einer Kirmes kein Immissionskonflikt. Die Anzahl der Kalendertage, an denen die Richtwerte für „seltene Ereignisse“ herangezogen werden können, sind auf maximal 18 begrenzt.

Der geplante Festplatz kann somit als multifunktionaler Veranstaltungsort für zahlreiche Feste und Veranstaltungen im Ort genutzt werden und sichert die Fortführung der Brauchtumspflege im Gemeindeleben.

Fazit

Im Endergebnis lässt sich feststellen, dass die bestehenden und geplanten Nutzungen im Plangebiet verträglich sind und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden können, wenn die empfohlenen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Abwägung der Gemeinde

Die Gemeinde hat die gutachterlichen Aussagen geprüft und nachvollzogen. Sie geht in Anbetracht der Berechnungsergebnisse davon aus, dass die Immissionen mit den geplanten Nutzungen vereinbar sind. Die Empfehlungen der Gutachter werden in die Planung eingearbeitet. Es werden textliche und zeichnerische Festsetzungen zum maßgeblichen Außenlärmpegel und der Anforderungen an Außenbauteile in den Bebauungsplan aufgenommen. Damit werden die Belange der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigt.

4.5 Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse, Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung

Mit der Planung sollen die verschiedenen Nutzungen ganzheitlich betrachtet und eine Optimierung der Bestandsituation erfolgen.

Schulzentrum

Im Plangebiet ist ein Schulzentrum mit einer Oberschule vorhanden. Der Bestand wird mit der Änderung des Bebauungsplanes planungsrechtlich gesichert und für eine bedarfsgerechte Entwicklung fortgeschrieben. Die Baugrenzen werden so festgelegt, dass eine Erweiterung des Schulzentrums ermöglicht wird.

Sportzentrum

Mittig im Plangebiet liegt das Sportzentrum der Gemeinde Twist, welches eng mit dem Betrieb des Schulzentrums verknüpft ist. Mit der Planung werden die verschiedenen Sportanlagen in ihrem Bestand gesichert und für eine bedarfsgerechte Entwicklung fortgeschrieben.

Hallenbad

Das Hallenbad befindet sich im westlichen Teil des Plangebietes und erfüllt am Standort wichtige Funktionen. Direkte Änderungen sind nicht geplant, allerdings könnte das Hallenbad von Änderungen an den angrenzenden Flächen erheblich profitieren. Die Baugrenzen werden so festgelegt, dass eine Erweiterung des Hallenbads möglich ist.

Dirtpark und Tennisverein Twist

Im Umfeld des Hallenbades befinden sich weitere sportliche Einrichtungen. Diese sollen durch die Planung nicht verdrängt, sondern in das Gesamtkonzept eingebunden werden.

Schützenverein St. Georg Twist-Mitte e.V.

Am Standort Flensbergstraße 21 befindet sich ein Schützenhaus mit Luftgewehr- und Kleinkaliberschießstand sowie angrenzender Festplatz. Diese Fläche stellt das geplante Baugrundstück für den neuen Vollsortimenter dar. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche "kulturellen und sportlich dienenden Gebäude und Einrichtungen" werden Baumöglichkeiten für Mehrzweckgebäude der Gemeinde, örtlicher Vereine (z.B. Ersatzgebäude Schützenhaus einschl. Schießstände) und ehrenamtlicher Einrichtungen in Kombination mit einem angegliederten Festplatz geschaffen.

Damit werden die Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse, Belange des Bildungswesens und von Sport berücksichtigt.

Neben diesen Nutzungen wird auch der Schulsee mit in die Planung aufgenommen, welcher auch als Erholungsziel dient. An diesem befinden sich zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten wie z.B. wie z. B. Slacklining am See und ein Mehrgenerationenspielplatz, der durch die Gemeinde Twist unterhalten wird. Mit der Festsetzung von weiteren Grünflächen im Westen des Plangebietes werden auch die Belange der Freizeit und Erholung berücksichtigt.

4.6 Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Mit der Planung wird ein Teil des zentralen Versorgungsbereiches angepasst und weiterentwickelt. Im Planbereich befindet sich mit einem ALDI-Markt bereits ein Discounter, der die Versorgung der Umgebung übernimmt. Östlich des Plangebietes befindet sich zudem ein K+K-Markt, der die Planung einer Erweiterung aus betriebswirtschaftlichen Gründen nicht weiterführt. Die Gemeinde konnte jedoch Gespräche mit weiteren Investoren führen und strebt die Ansiedlung eines Vollsortimenters im Geltungsbereich an. Damit kann zukünftig die optimale Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs gewährleistet werden.

4.7 Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzes (NDSchG). Es liegen keine Hinweise auf das Vorkommen von Bodendenkmälern vor.

Es wird jedoch auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit folgendem Text hingewiesen:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (zum Beispiel Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie Bodenverfärbungen

und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, ist dies gemäß § 14 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und muss dem der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44 - 2173 oder (05931) 6605.

Anzeigepflichtig sind auch der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten, die zu dem Bodenfund geführt haben, sowie der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks. Bodenfunde und Fund-stellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30.05.19S9, Nds. GVbl., S 517, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23.09.2022 (Nds. GVBl. S. 578)).

4.8 Belange des Orts- und Landschaftsbildes

Das Plangebiet ist zu einem großen Teil bereits bebaut, daher ist der Bereich bereits durch größere Bauten wie der Oberschule und des Hallenbades geprägt. Zusätzlich wird das Plangebiet durch die Landesstraße geprägt. Mit der Planung werden die vorhandenen Nutzungen umstrukturiert und z.T. verlagert. Dies hat besonders im Westen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild so gering wie möglich zu halten werden große Teile der vorhandenen Gehölze über ein Erhaltungsgebot im Bebauungsplan festgesetzt. Damit sind die Gehölze zu erhalten und bei Abgang neu zu pflanzen. Zudem werden neue Anpflanzungen vorgenommen, um die Versiegelung z.T. ausgleichen zu können.

4.9 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich wird vollumfänglich durch Bebauungspläne abgedeckt. Der Großteil des Gebietes nimmt der Bebauungsplan Nr. 14 „Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum“ ein. Dieser setzt im südöstlichen Bereich eine Wasserfläche fest (Schulsee), im östlichen Bereich wird eine Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt. Nördlich liegt eine Parkanlage, im zentralen und westlichen Gebiet befinden sich Sportplatzflächen. Im südlichen Bereich liegt ein Hallenbad. Ferner befinden sich noch Wasserflächen (Gräben) sowie Grünflächen im Geltungsbereich. Am Hallenbad liegt eine Parkplatzfläche, der Plan wird nach Norden und Süden durch Straßenverkehrsflächen abgegrenzt. Im nordöstlichen Bereich am derzeitigen Schützenhaus und am Wendehammer für den Busverkehr gelten des Weiteren die 5. und die 9. Änderung (siehe Kapitel 2.2 in Teil I der Begründung).

Auswirkungen der Planung / Eingriffsbeurteilung

Mit dem Bebauungsplan gehen Neuversiegelungen einher, welche einen Lebensraumverlust von Tieren und Pflanzen nach sich ziehen. Die Bodenversiegelungen führen zu einem vollständigen Verlust der Bodenfunktionen im Naturhaushalt.

Die Umsetzung der Planung ist mit erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes im Sinne der Eingriffsregelungen verbunden. Die unvermeidbaren, erheblichen Beeinträchtigungen betreffen dabei den Lebensraum von Pflanzen und Tieren sowie das Schutzgut Boden. Die Eingriffsbilanzierung nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetages (2013) zeigt jedoch aufgrund der neuen planungsrechtlichen Festsetzungen gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan inklusive der relevanten Änderungen einen Kompensationsüberschuss

Ein externes Kompensationserfordernis wird zum gegenwärtigen Planungszeitpunkt nicht gesehen.

Artenschutz

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 BNatSchG die Umsetzung der Planung absehbar und dauerhaft hindern. Hierbei sind die Europäischen Vogelarten sowie die Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie in den Blick zu nehmen. Da sich die artenschutzrechtlichen Regelungen auf konkrete Handlungen und Individuen beziehen, bleibt die abschließende Feststellung der Artenschutz-Verträglichkeit der Umsetzungsebene vorbehalten.

Es erfolgte eine Amphibienkontrolle in planungsrechtlich relevanten Grabenbereichen. Es wurden bei den Begehungen keine Amphibien festgestellt (siehe Anlage „Amphibien Kontrolle“).

Im Geltungsbereich sind geeignete Habitatqualitäten für gehölz- und höhlenbewohnende Vogelarten und Fledermäuse vorhanden. Ferner wird ein Potenzial für Gebäudebrüter gesehen. Das Vorkommen von Offenlandbewohnern kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Durch zeitliche Vermeidungsmaßnahmen kann ein Verstoß gegen das Tötungs- und Verletzungsgebot vermieden werden. So sind Gehölzfällungen und Erdbaumaßnahmen entweder im Winter vom 1. Oktober bis zum 1. März umzusetzen, oder es ist sicherzustellen, dass keine in Nutzung befindlichen Vogelnester betroffen sind. Artenschutzrechtlich relevante Störungen werden durch die Umsetzung der Planung nicht prognostiziert. Die Betroffenheit dauerhaft genutzter Lebensstätten muss vor Gehölzbeseitigungen überprüft.

Natura 2000-Verträglichkeit und nationale Schutzgüter

Schutzgebiete des Europäischen Schutzgebiets-systems Natura 2000 (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) werden durch die geplanten baulichen Nutzungen nicht berührt.

Das nächstgelegene FFH Biotop liegt ca. 8,5 km östlich vom Plangebiet .

EU Vogelschutzgebiete befinden sich in über 4 km Entfernung nicht in der Nähe des Geltungsbereiches.

Aufgrund der Entfernungen zwischen Plangebiet und Natura-2000-Gebieten können Betroffenheiten der Erhaltungsziele ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Internationaler Naturpark Bourtanger Moor – Veenland“ (Kennzeichen NP NDS 00013). Aufgrund des langjährigen Bestandes des rechtskräftigen Bebauungsplanes, der vorherrschenden Realbelastung sowie der Art der Neuplanung (überwiegende Bestandssicherung) werden durch die 15. Planänderung des Bebauungsplanes Nr. 14 keine erheblichen Beeinträchtigungen auf den Naturpark prognostiziert.

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet ist das NSG „Provinzialmoor“ (Kennzeichen NSG WE 00280) in ca. 2 km Entfernung nordöstlicher Richtung.

In ca. 10 km östlicher Richtung befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Emstal“ (Kennzeichen LSG EL 0023).

Aufgrund der großen Entfernung werden keine Beeinträchtigungen auf das Naturschutzgebiet und das Landschaftsschutzgebiet erwartet.

Darstellungen von Landschaftsplänen

Dem derzeitig rechtskräftigen Landschaftsrahmenplan (Landkreis Emsland – Landschaftsrahmenplan. Stand 2001) können für den Geltungsbereich keine umweltrelevanten Informationen entnommen werden, welche der Umsetzung der Planung dauerhaft entgegenstehen.

4.10 Belange der Wirtschaft

Mit der Planung können ca. 40 neue Arbeitsplätze und zusätzlich noch Ausbildungsplätze im Bereich der Sondergebietsfläche geschaffen werden. Zudem können mit der Errichtung des neuen Vollsortimenters Einnahmen aus der Gewerbesteuer erwirtschaftet werden. Mit der Errichtung eines Einzelhändlers gibt es auch Chancen auf Folgeansiedlungen z.B. eines Drogeriemarktes. Damit hat die Planung positiven Einfluss auf die örtliche Wirtschaft und den Haushalt der Gemeinde Twist. Der Geschäfts- und Dienstleistungsschwerpunkt im Zentralen Versorgungsbereich Twist-Zentrum wird mit der Planung langfristig gestärkt.

4.11 Belange der Forstwirtschaft/des Waldes

Nördlich der Landesstraße L47 „Alt-Rühlertwist“ befinden sich Waldflächen.

Aufgrund der bestehenden Situation wird nicht mit einer Beeinträchtigung der Waldflächen durch die Umstrukturierung der Nutzungen gerechnet.

4.12 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Da das Plangebiet größtenteils bereits bebaut ist, sind Versorgungsleitungen bereits vorhanden; an diese kann angeschlossen werden.

Trinkwasser

Der Anschluss an die zentrale Trinkwasserversorgung ist vom Trink- und Abwasserverband Bourtanger Moor für das geplante Gebiet, unter Berücksichtigung der gültigen Verbandsgrundlagen, bereits sichergestellt. Im Plangebiet befinden sich Trink- und Abwasserleitungen mit den dazugehörigen Bauwerken. Diese müssen geschützt werden. Es ist ein ausreichender Sicherheitsabstand zu gewährleisten.

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist so zu erstellen, dass eine Löschwassermenge von 1.600 l/min. für mindestens 2 Stunden sichergestellt wird.

Gasleitungen

Im Bereich des Schwarzen Weges befindet sich eine unterirdische Gasleitung. Sie ist bei der Ausführungsplanung zu beachten.

Zudem befinden sich im Bereich der neuen Planstraße eine Biogasleitung. Diese wird im Zuge der Straßenausbauplanung beachtet. Die Aufweitung des Grabens in Richtung Stadion steht nicht in Konflikt mit der vorhandenen Leitung.

Beide Leitungen werden zeichnerisch in den Bebauungsplan aufgenommen.

Richtfunktrasse

Das Plangebiet wird von einer Richtfunktrasse gequert. Diese wird inklusive ihrer beidseitigen Schutzzonen von 50 m nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Im Bebauungsplan wird eine maximale Gebäudehöhen von 14 m festgelegt.

Weitere Versorgungsleitungen

Im Plangebiet befinden sich Leitungen der EWE Netz GmbH und der Westnetz GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen und Standorten grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Es ist sicherzustellen, dass diese Leitungen und Anlagen durch das Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

4.13 Oberflächenentwässerung

Die Ausweisung weiterer Bauflächen führt zu einer Versiegelung von Bodenflächen und somit zu erhöhten Oberflächenwasserabflüssen und Abflussspitzen aus dem Plangebiet. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist nachzuweisen, dass eine schadlose Oberflächenentwässerung im Plangebiet möglich ist.

Dafür wurden vom Ingenieurbüro IST Oberflächenentwässerungskonzepte erarbeitet. Die Ergebnisse werden hier zusammenfassend dargestellt:

4.13.1 Entwässerungsgutachten

Neubau Vollsortimenter

Da der Einzelhandel über sein eigenes Entwässerungssystem verfügt, wurde ein separates Entwässerungskonzept[3] für die Flächen erstellt.

Regenrückhaltung

Aufgrund des relativ hohen Grundwasserstandes ist die Umsetzbarkeit einer entwässerungstechnischen Versickerungsanlage nicht gegeben.

Für die Oberflächenentwässerung des neuen Vollsortimenters ist daher die Implementierung einer unterirdischen Regenrückhaltung vorgesehen. Zu diesem Zweck können Kunststofffüllkörper verwendet werden, die durch eine Folienabdichtung wasserundurchlässig gestaltet werden.

Die Berechnungen haben ergeben, dass ein Rückhaltevolumen von 207 m² erforderlich ist. Mit Speicherelementen, die im Durchschnitt ein Volumen von 0,216 m³ haben, sind daher 975 Elemente notwendig, um ein Volumen von 210,6 m³ zu erreichen. Die Kästen können im östlichen Bereich des Planungsgebietes unter dem Parkplatz angeordnet werden.

Drosselbauwerk

Gemäß dem vorliegenden Generalentwässerungsplan der Gemeinde Twist ergibt sich für dieses Regenwasserkanalnetz eine hydraulische Überlastung, wodurch keine freien Kapazitäten für eine zusätzliche Versiegelung vorhanden sind.

Um das bestehende System jedoch nicht durch eine zusätzliche Versiegelung der Flächen zu belasten, ist eine Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers auf dem Grundstück vorzusehen und entsprechend gedrosselt in das Netz einzuleiten.

Das anfallende Oberflächenwasser im Gebiet des neuen Vollsortimenters soll gedrosselt in das bestehende Kanalnetz eingeleitet werden. Dies wird durch eine entsprechende Drossel kurz vor der Einleitstelle in das bestehende Netz erreicht. Mit einer Drosselabflussspende von 1,50 l/s*ha resultiert ein tatsächlicher Drosselabfluss von 1,22 l/s.

Unter Berücksichtigung der aktuellen befestigten Fläche im Bestand von etwa 2.000 m², die ungedrosselt in das Netz entwässert wird, ergibt sich bei einem angenommenen Bemessungsregen von 182 l/s*ha (r=15min, 5a) ein Abfluss von 36,4 l/s. Somit führt die Drosselung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet nicht zu einer Verschlechterung der Situation, sondern sogar zu einer deutlichen Verbesserung.

Die Entwässerungssysteme außerhalb des Plangebietes, wurden im Konzept berücksichtigt und in die Planung miteinbezogen.

---

[3] Neubau eines Vollsortimenters – Marktes in Twist Oberflächenentwässerungskonzept, IST Ingenieurbüro für Straßen- und Tiefbau Tjardes • Rolfs • Titsch PartG mbB, März 2024

Bebauungsplan Nr. 14, 15. Änderung

Das zweite Entwässerungskonzept[4] beschreibt die Entwässerung der restlichen Flächen des Plangebietes.

Rammkernsondierungen

Es wurde zunächst geprüft, ob eine Versickerung auf den Grundstücksflächen möglich ist. Dafür wurden 12 Rammkernsondierungen bis in eine maximale Tiefe von 5 m vorgenommen und ausgewertet. In den offenen Bohrlöchern wurden Wasserstände zwischen 0,4 m und 1,20 m unter Geländeoberkante gemessen. Eine Versickerung ist aufgrund dieses hohen Grundwasserstandes nicht möglich.

Regenrückhaltung für neu versiegelte Flächen

Aufgrund der Ergebnisse der Bohrungen wird eine Regenrückhaltung im Gebiet geplant. Mittig im Plangebiet ist bereits ein Entwässerungsgraben vorhanden. Dieser wird aufgeweitet, um das Volumen der Rückhaltung zu erhöhen und das zusätzliche Oberflächenwasser, welches aufgrund der neuen Versiegelungen der Planstraße und der Gemeinbedarfsflächen entsteht, aufzunehmen.

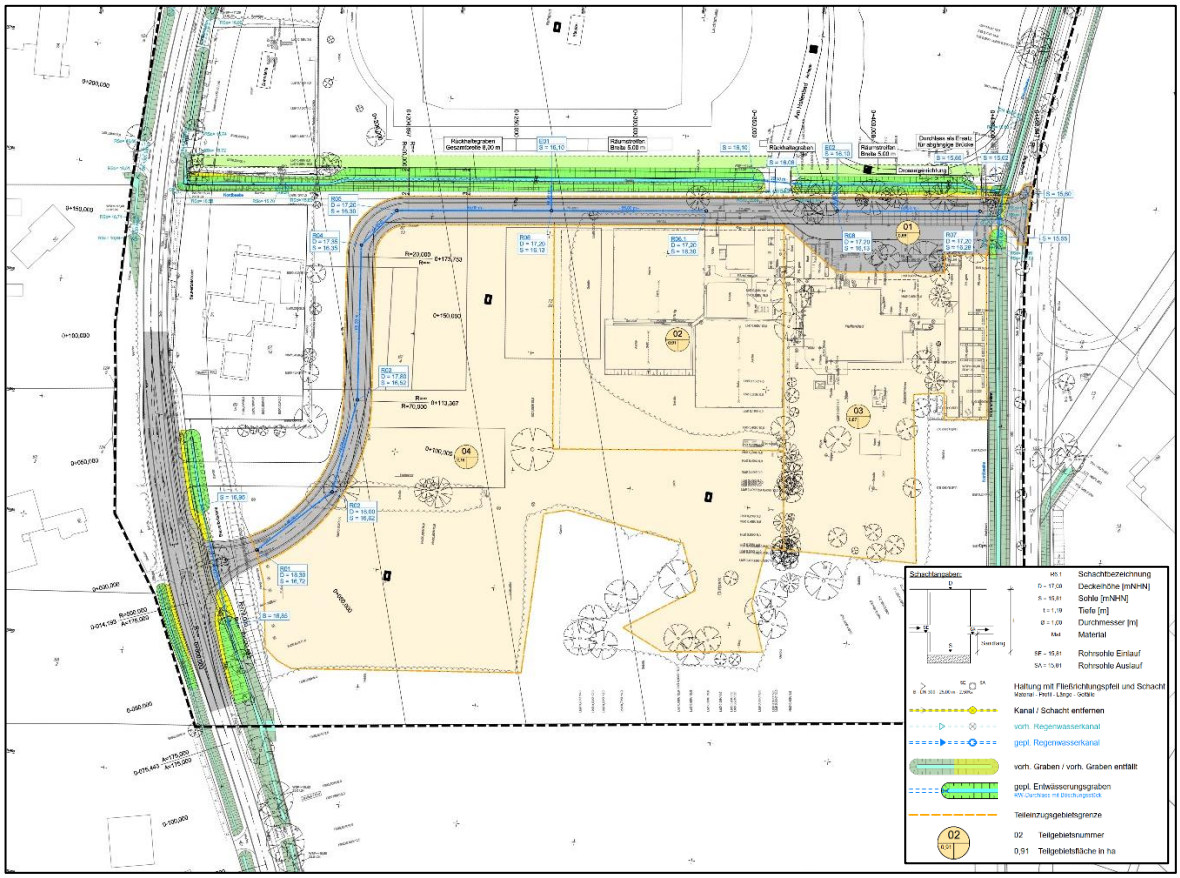


Abbildung 11: Lageplan des Oberflächenentwässerungskonzeptes

Das benötigte Speichervolumens beläuft sich auf ca. 420 m³. Mit der Aufweitung über eine Länge von 150 m auf eine Sohltiefe von 15,05 m NHN kann ein Volumen von 430 m² erreicht werden.

[4] Bebauungsplan Nr. 14 „Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum“ – Erläuterungsbericht zum Oberflächenentwässerungskonzept, IST Ingenieurbüro für Straßen- und Tiefbau Tjardes • Rolfs • Titsch PartG mbB, Februar 2025

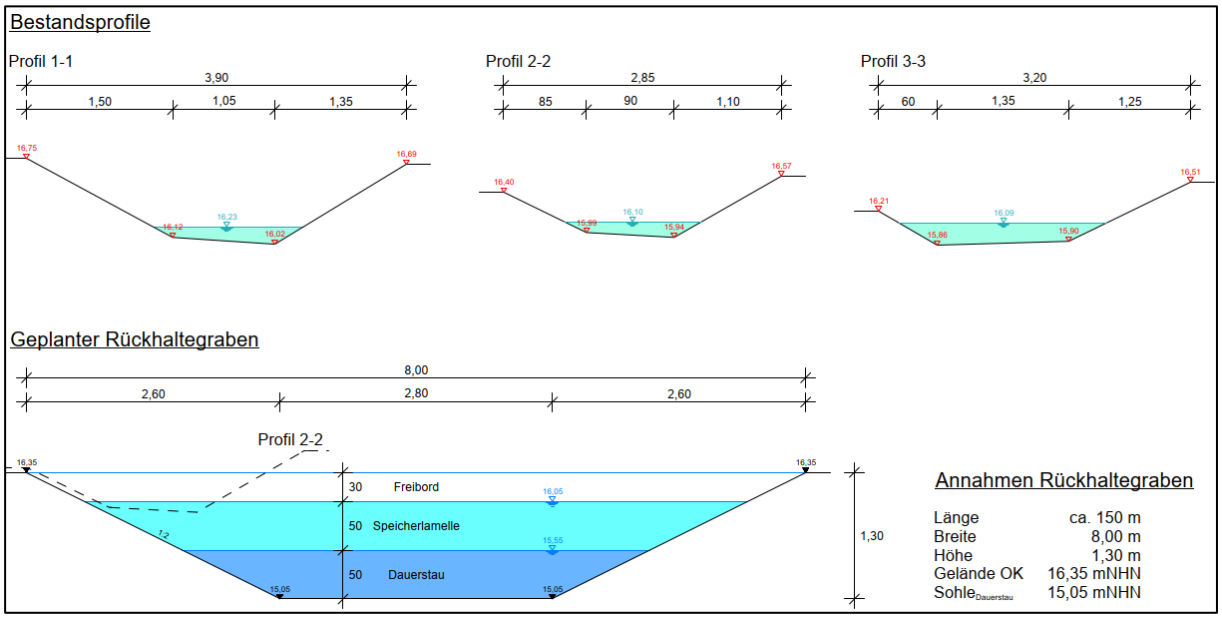


Abbildung 12: Querschnitte der vorhandenen Gräben und der geplanten Aufweitung

Für die Einleitung in das vorhandene Regenwasserkanalsystem wird eine mittlere Drosselabflussspende von 1,5 l/(s*ha) vorgesehen. Damit wäre eine ausreichende Rückhaltung durch den Ausbau des Grabens sichergestellt.

Oberflächenentwässerung der Bestandsbebauung

Derzeit dient der mittig durch das Plangebiet verlaufende Entwässerungsgraben der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers der umliegenden Flächen und Einrichtungen. Dieser Graben nimmt das Niederschlagswasser aus angrenzenden Bereichen auf und leitet es in das bestehende Entwässerungssystem ab. Sollte der Graben zu einem Rückhaltegraben umgestaltet werden, wäre es erforderlich, die bestehende Entwässerung, die derzeit über diesen Graben erfolgt, gesondert zu erfassen. Dabei müsste sichergestellt werden, dass das überregionale Oberflächenwasser weiterhin ungehindert abgeleitet wird. Der freie Ablauf dieser bestehenden Entwässerung müsste separat betrachtet werden, um eine Beeinträchtigung der bisherigen Wasserführung zu vermeiden.

Durch diese Maßnahme würde gewährleistet, dass ausschließlich das innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 14 „Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum“ anfallende Oberflächenwasser zurückgehalten wird. Dies stellt eine gezielte Steuerung des Wasserhaushalts sicher und ermöglicht eine bedarfsgerechte Dimensionierung des Rückhalteraums.

Die Dimensionierung der Drossel und die genaue bauliche Ausgestaltung werden im Rahmen der Entwässerungsgenehmigung festgelegt. Hierfür ist ein separater Entwässerungsantrag zu erstellen.

Abwägung der Gemeinde

Die Gemeinde hat die gutachterlichen Aussagen der beiden Oberflächenentwässerungskonzepte auf Plausibilität geprüft und nachvollzogen. Sie geht in Anbetracht der Berechnungsergebnisse davon aus, dass die Entwässerung des Plangebietes als gesichert eingestuft werden kann. Weitere Detaillierungen erfolgen auf Umsetzungsebene bzw. im Rahmen des wasserrechtlichen Antrages.

4.14 Belange des Verkehrs

Individualverkehr

Der Geltungsbereich beinhaltet mehrere Straßen und wird von weiteren umgeben. Nördlich liegt die Landesstraße L47 „Alt-Rühlertwist“, östlich die Flensbergstraße und im Süden außerhalb des Änderungsbereiches der Schwarze Weg. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich zudem noch die Straße „Am Hallenbad“, die mehrere Abzweigungen hat und damit einen Großteil der vorhandenen Nutzungen miteinander verknüpft. Das Plangebiet ist bisher nur über die Flensbergstraße im Osten und den Schwarzen Weg im Süden erschlossen. Die nördlich verlaufende Landesstraße L47 verfügt westlich der Flensbergstraße über keinen Anschlusspunkt.

Die Landesstraße und die Flensbergstraße werden in den Bebauungsplan aufgenommen und damit planungsrechtlich abgesichert. Es werden zudem Sichtdreiecke an den Zufahrten zur Landesstraße eingezeichnet. Die Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn der Straße freizuhalten. Zur weiteren Erschließung des Geltungsbereiches – besonders im noch gering erschlossenen Westen des Geltungsbereiches – soll die südlich an den Schwarzen Weg angebundene Straße „Am Hallenbad“ nach Norden bis zur Landesstraße verlängert werden. Die Flensbergstraße erfüllt aber weiterhin ihre Funktion als wichtige innerörtliche Erschließungsstraße für das Geschäfts- und Dienstleistungszentrum und Anbindung der Landesstraße an den zentralen Versorgungsbereich.

Die Bereiche der Landesstraße, die nicht über einen Anschluss verfügen, werden mit einem Zu- und Abfahrtsverbot gekennzeichnet. Diese wird im Einmündungsbereich der Flensbergstraße und der neuen Planstraße auf 20 m festgesetzt, gemessen vom Fahrbahnrand der Landesstraße.

Mit Stellungnahme hat die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr auf folgendes hingewiesen:

„Aus den genutzten Bauflächen können störende Einflüsse durch Betriebsabläufe, Fahrzeugbewegungen, Blendwirkungen durch Scheinwerfer und werbende Anlagen entstehen, die zu einer Ablenkung und Behinderung der Verkehrsteilnehmer führen und die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße negativ beeinflussen. Bei Bedarf ist ein entsprechender Sichtschutz zur Landesstraße in Absprache mit dem Straßenbaulastträger herzustellen.“

Die vorhandenen Wege innerhalb der Gemeinbedarfsflächen werden als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Anlieger dürfen die ausgebauten Straßen passieren, es soll jedoch kein regulärer Verkehr auf den Wegen stattfinden.

Bauverbotszone

Entlang der Landesstraße verläuft eine Bauverbotszone von 20 m. In diesem Bereich sind hochbauliche Anlagen nicht zulässig. Im Bereich des Vollsortimenters liegt ein kleiner Teil der überbaubaren Fläche innerhalb der Bauverbotszone. Es wird in Abstimmung mit der Straßenbaubehörde ein gesonderter Antrag auf Befreiung vom Verbot der Bebauung für den geplanten Vollsortimenter gestellt.

Stellplätze PKW

Twist ist eine ländliche Gemeinde mit einem auch absehbar hohen Anteil an PKW-Verkehr. Für die Nutzungen im Geschäfts- und Dienstleistungszentrum mit angeschlossenem Schul- und

Sportzentrum sind daher erhebliche Stellplatzanlagen vorhanden. Diese sind häufig den jeweiligen Nutzungen direkt zugeordnet. Trotzdem kommt es zu Kapazitätsengpässen und Konkurrenzsituationen, bzw. zu Parksuchverkehr. Teilweise dominieren die vorgelagerten Stellplatzflächen auch den öffentlichen Raum und verhindern ein Zusammenwachsen der verschiedenen Nutzungen. Hierfür soll ein Konzept entwickelt werden, bei dem es nicht in erster Linie darum geht, die Stellplatzzahl zu reduzieren, sondern die Stellplätze geordneter und übersichtlicher zu gestalten.

Wohnmobilstellplatz

Auf dem Stellplatz des Hallenbades befindet sich ein gemeindlich betriebener Wohnmobilstellplatz. Ein Ausbau des Wohnmobilstellplatzes wird derzeit nicht vorgesehen. Er wird jedoch in die Planzeichnung mit aufgenommen und entsprechend gekennzeichnet.

ÖPNV

Der Busbahnhof bedient in erster Linie, aber nicht ausschließlich, den Schülerverkehr von und zum Schulzentrum. Die Buslinien Nr. 928, 929 und REX4 verkehren hier. Eine weitere Bushaltestelle befindet sich südöstlich des Plangebietes am Schwarzen Weg.

Der ZOB wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung in den Bebauungsplan aufgenommen, um ihn planungsrechtlich abzusichern. Mit einer textlichen Festsetzung wird die Errichtung von Stellplätzen für Shuttle- und Reisebussen sowie deren Zu- und Abfahrten als zulässig festgesetzt. Bauliche Anlagen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen sowie Garagen und Carports, sind unzulässig.

4.14.1 Verkehrsuntersuchung

Um die verkehrlichen Auswirkungen des im Untersuchungsgebiet geplanten Vorhabens zu untersuchen und zu bewerten, wurde eine Verkehrsuntersuchung[5] vom Ingenieurbüro IST erarbeitet.

Es wurden Knotenstromzählungen an den folgenden Knotenpunkten an einem Normalwerktag in der Zeit von 00.00 bis 24.00 Uhr durchgeführt:

K1: Alt-Rühlertwist (L 47) / Flensbergstraße

K2: Alt-Rühlertwist (L 47) / Schöninghsdorfer Straße (K 202) / Am Kanal

K3: Alt-Rühlertwist (L 47) / Am Kanal (K 202)

K4: Am Kanal (K 202) / Schwarzer Weg / An der Apotheke

K5: Schwarzer Weg / Am Kanal

K6: Schwarzer Weg / Flensbergstraße

K7: Schwarzer Weg / Am Hallenbad

K8: Schwarzer Weg / Schwarzer Weg

[5] Verkehrsuntersuchung B-Plan Nr. 14 „Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum“, Ingenieurbüro für Straßen- und Tiefbau Tjardes • Rolfs • Titsch PartG mbB, Februar 2025

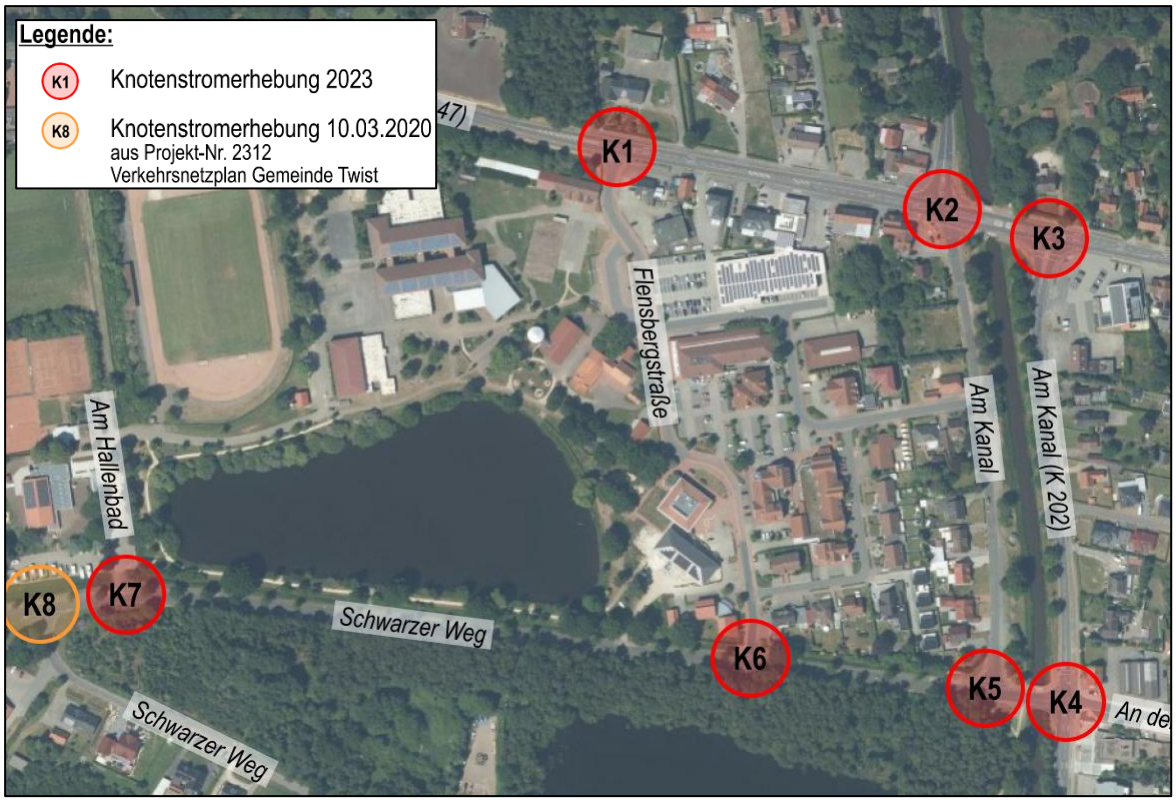


Abbildung 13: Knotenstromerhebungen

Verkehrsbelastungen

Für alle Knotenpunkte wurden die Uhrzeiten ermittelt, in denen die größten Verkehrsbelastungen festgestellt wurde. Die größten Belastungen finden von ca. 15:30 bis ca. 18 Uhr statt. Dies ist üblicherweise die Zeit, in der die meisten Menschen von der Arbeit nach Hause fahren. Erwartungsgemäß fanden die meisten Verkehrsbewegungen auf der L 47/Alt-Rühlertwist statt mit einem Spitzenwert von 5.750 Kfz/24 h für den westlichen Bereich der Straße.

Auf Basis der erhobenen und berechneten Verkehrsbelastungen wird eine verkehrstechnische Untersuchung zu den Untersuchungsfällen Bestand, Prognose-Nullfall 2038 und Prognosefall 2038 durchgeführt.

Leistungsfähigkeiten

Die Berechnung der Leistungsfähigkeiten der Straßen zeigt auf, an welchen Punkten sich die Verkehrsströme stauen und wie lange die Stauungen anhalten. Angegeben werden die Kenngrößen in Qualitätsstufen von A-F, wobei A für den bestmöglichen Verkehrsfluss steht. Die Noten E-F zeigen, dass die Leitungsfähigkeit der Straße an seine Grenzen stößt, bzw. diese überscheitet.

Tabelle 1: Bewertung der Knotenpunkte und mittlere Wartezeiten

Knotenpunkt	**Qualitätsstufe**	**Maximale mittlere Wartezeit in Sekunden**
K1	A-B	7
K2	A-B	11-12
K3	B	9
K4	B	11
K5	A	3-6
K6	A	7

K7	A	6
K8	A	6

Prognose-Nullfall 2038

Der Prognose-Nullfall 2038 berücksichtigt die allgemeinen Entwicklungen im Untersuchungsgebiet, ohne ein konkret zu untersuchendes Vorhaben. Es kann somit ein Zwischenschritt zwischen den heutigen Verkehrsverhältnissen und den durch mögliche Vorhaben verursachten Verkehrsverhältnissen dargestellt werden. Dadurch wird deutlich, ob mögliche verkehrsverbessernde Maßnahmen auch ohne ein konkretes Vorhaben notwendig werden. Berücksichtigt werden dabei auch Prognosen zu Verkehrserhöhungen oder -abnahmen sowie Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung. Die Berechnungen der Gutachter haben ergeben, dass aufgrund der minimalen Erhöhung der mittleren Wartezeiten nur unwesentliche Veränderungen der Qualitätsstufen festgestellt werden können. Die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte ist auch im Prognose-Nullfall 2038 gegeben.

Prognosezustand 2038 – Neubau eines Vollsortimenters

Im Gegensatz zum Prognose-Nullfall 2038 wird beim Prognosezustand 2038 das konkrete Vorhaben (in diesem Fall der Neubau des Vollsortimenters) berücksichtigt.

Die Knotenpunkte K1, K5, K6, K7 und K8 weisen trotz erhöhter Verkehrsströme weiterhin die Qualitätsstufe A auf und stellen sich demzufolge weiterhin als sehr leistungsfähig dar. Die Knotenpunkte K2, K3, und K4 erreichen die Qualitätsstufe B und bleiben ebenfalls weiterhin leistungsfähig.

Prognosezustand 2038 – Bebauungsplan Nr. 14 „Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum“

Bei den meisten Knotenpunkten kommt es lediglich zu einer minimalen Erhöhung der mittleren Wartezeiten, welche im Vergleich zum Prognosefall 2038 – Neubau eines Vollsortimenters zu keiner Verschlechterung der Qualitätsstufen führt. Die Leitungsfähigkeit der Straßen ist weiterhin gegeben.

Fazit

Grundsätzlich kann der Verkehr leistungsfähig abgewickelt werden. Am Knotenpunkt 9: Alt-Rühlertwist (L 47)/Anbindung Planstraße wird empfohlen, dass der Knotenpunkt mit einem Linksabbiegestreifen ausgebaut werden sollte. Die Prüfung von ausreichenden Sichtachsen wurden für diesen Knotenpunkt mitberücksichtigt. Diese Punkte sind in den weiteren Planungsschritten vorzusehen. Mit den baulichen Anpassungen können die zu erwartenden verkehrlichen Veränderungen an den neuen und den vorhandenen Knotenpunkten leistungsfähig abgewickelt werden.

Abwägung der Gemeinde Twist

Die Gemeinde hat die gutachterlichen Aussagen auf Plausibilität geprüft und nachvollzogen. Die vorgeschlagenen Maßnahmen (Linksabbiegestreifen auf der Landstraße sowie die Ergänzung von Sichtachsen) werden berücksichtigt. Im Bebauungsplan wird die Planstraße aufgenommen und der neue Knotenpunkt dargestellt. Die angrenzenden Flächen werden entsprechend der vorgeschlagenen Straßenführung an die Planstraße angepasst. Zudem werden die vom Gutachter vorgeschlagenen Sichtachsen in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese sorgen für eine gute Einsehbarkeit und erhöhen die Verkehrssicherheit. Damit werden die verkehrlichen Belange ausreichend berücksichtigt.

4.15 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge

Im Zuge der Planung wurde überprüft, ob der Geltungsbereich des Bauleitplans in einem Überschwemmungsgebiet, einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet oder in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten liegt. Bei Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten handelt es sich um Flächen, bei denen nach § 78b WHG ein signifikantes Hochwasserrisiko ermittelt wurde und die bei einem Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ_{extrem}) über das festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet hinaus überschwemmt werden können.

Die Überprüfung des Hochwasserrisikos unter Zuhilfenahme der Niedersächsischen Umweltkarten ergibt, dass das Plangebiet in keinem der aufgeführten Fälle betroffen ist.

Aufgrund der vermehrt auftretenden Starkregen- und Hochwasserereignisse der letzten Jahre wurde bereits 2018 auf Bundesebene die Aufstellung eines länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz beschlossen. Mit der *Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV)*, die am 1. September 2021 in Kraft getreten ist, wurde nun auf der Grundlage von § 17 Raumordnungsgesetz (ROG) ein „Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz“ (Anlage zur Verordnung) aufgestellt.

Die Planungsebenen in Deutschland sind nun angehalten, bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen auf Grundlage der im BRPHV formulierten Ziele und Grundsätze zum Hochwasserrisikomanagement sowie zu Klimawandel und -anpassung, eine verbindliche und länderübergreifende Berücksichtigung der Hochwasserrisiken sowie die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse vorzunehmen.

Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen sind gemäß § 3 Absatz 1 Nummer 6 ROG „Planungen einschließlich der Raumordnungspläne, Vorhaben und sonstige Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird, einschließlich des Einsatzes der hierfür vorgesehenen öffentlichen Finanzmittel“.

Bei der Planung handelt es sich um eine raumbedeutsame Planung oder Maßnahme. Entsprechend sind die Ziele und Grundsätze in der Planung zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Dies erfolgt über das Prüfschema des Bundesraumordnungsplans, welches in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt ist.

Ziele und Grundsätze des Länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz und deren Beachtung bzw. Berücksichtigung in der Planung	
I. Allgemeines	
Ziel I.1.1: Prüfung der Risiken von Hochwassern bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich Siedlungsentwicklung	
Hochwasserhäufigkeit	Messstelle: Osterwald Maximale Änderung nahe Zukunft (2021 bis 2050): 168% Maximale Änderung ferne Zukunft (2071 bis 2100): 460%
Starkregentage (Niederschlagsmengen über 20 Milliliter pro Tag)	Nahe Zukunft (2021 bis 2050): 2-2,5 zusätzliche Starkregentage Ferne Zukunft (2071 bis 2100): 1-1,5 zusätzliche Starkregentage
Potenzielle Wassertiefen (Binnenland)	Nicht betroffen.
Fließgeschwindigkeit	Daten liegen für das Land Niedersachsen nicht vor.

Schutzwürdigkeit der Nutzung	Mittlere bis geringe Schutzwürdigkeit. Es sind keine Nutzungen mit dauerhaftem Aufenthalt von Menschen geplant. Zudem sind besonders im Westen viele Grünflächen vorhanden.
Ziel I.2.1: Prüfung der Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, Starkregen oder in Küstengebiete eindringendes Meerwasser bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung	
Die Auswirkungen des Klimawandels lassen sich durch die o.g. geprüften Kriterien bewerten. Die Hochwasserhäufigkeit, die Zahl der Starkregentage und auch die Dürrephasen nehmen zu. Daten zu Klimawandelfaktoren und -zuschläge in Bezug auf Hochwasserereignisse liegen für das Land Niedersachsen derzeit nicht vor.	
II. Schutz vor Hochwasser ausgenommen Meeresüberflutungen	
Grundsatz II.1.1: Berücksichtigung von hochwasserminimierenden Aspekten bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Einzugsgebieten, Hinwirkung auf Verringerung der Schadenspotenziale (auch wenn technische Hochwasserschutzanlagen vorhanden sind)	
Der Geltungsbereich liegt in einem Einzugsgebiet nach § 3 Nummer 13 WHG (Ems).	
Ziel II.1.3: Erhaltung des natürlichen Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens des Bodens bei raumbedeutsamer Planung und Maßnahmen in Einzugsgebieten	
Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich um tiefen Gley mit Erdniedermooraufage. Das Plangebiet ist jedoch bereits weitgehend anthropogen überprägt, sodass davon ausgegangen werden kann, dass das ursprüngliche Bodengefüge nicht mehr vorliegt.	
Grundsatz II.1.4: Erhaltung, Freihaltung und Zurückgewinnung der Funktionsfähigkeit von als Abfluss- und Retentionsraum wirksamen Bereichen in und an Gewässern in Einzugsgebieten	
Im Plangebiet befindet sich der Schulsee. Dieser ist bereits im Ursprungsbebauungsplan festgesetzt und wird auch in der 15. Änderung des Bebauungsplans inklusive seiner umgebenden Flächen festgesetzt. Bauvorhaben sind nur im Sinne von kleinräumigen Anlagen zulässig s. textliche Festsetzung Nr. 10. Auch die westlich liegenden Grünstrukturen werden erhalten.	

Die nicht in der Tabelle aufgeführten Ziele und Grundsätze des Raumordnungsplans sind nicht betroffen.

Die Planung steht im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz und berücksichtigt die Belange von Hochwasserschutz und Hochwasservorsorge.

4.16 Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden

Es werden keine Regelungen für die Schaffung von z. B. Flüchtlingsunterkünften oder vergleichbaren Einrichtungen getroffen, auch sind im Plangebiet keine konkreten Projekte vorgesehen.

Anlagen für soziale Zwecke sind im Plangebiet zulässig. Die Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden werden damit hinreichend berücksichtigt.

4.17 Belange der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Im Plangebiet sind sowohl im Norden, Westen und Süden sowohl Grünflächen als auch Wasserflächen im Südosten in Form eines Sees vorhanden. Diese dienen der Erholung und werden im Bebauungsplan festgesetzt. Damit wird die Erhaltung der Erholungsfunktion und der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen planungsrechtlich gesichert.

Im Plangebiet ist außerdem ein Mehrgenerationenspielplatz vorhanden. Dieser dient unterschiedlichen Alters- und Nutzergruppen und sollen erhalten bleiben.

Die Belange werden damit berücksichtigt.

4.18 Belange des Bodenschutzes/Altlasten

Bodenverhältnisse

Im Plangebiet herrscht gemäß der BK 50 überwiegend Tiefer Gley mit Erdniedermooraufl age in der Bodenregion Geest vor. Es gibt keine Hinweise auf schutzwürdige Böden innerhalb des Plangebietes. Für Informationen und Hinweise zu den Baugrundverhältnissen im Änderungsbereich wird auf den NIBIS-Kartenserver des LBEG verwiesen. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht.

Altlasten

Im und angrenzend zum Plangebiet sind Altlasten registriert:

- Altablagerung Rühlertwist - BSD Am Schwarzen Weg kombiniert mit Bohrschlammgrube Anlagen-Nr. 454 054 403

Die ehemalige Hausmülldeponie der Gemeinde Twist wurde nachfolgend bis 1992 als Bauschuttdeponie des Landkreises betrieben. Die Bauschuttdeponie geht auf der Abstromseite des Grundstückes ohne Trennung in die ehem. Schlammgrube über. Aktuell steht die Schlammgrube unter Aufsicht des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG). Es liegen dem Landkreis Emsland diverse Unterlagen vor.

Im Bereich der Bohrschlammgrube wurden Bohrschlämme und -Spülungen bis zu einer Mächtigkeit von 5,0 m unter Gelände abgelagert. Die Bohrschlammablagerungen setzen sich bis in den Bereich der Bauschuttdeponie fort und werden dort durch mehrere Meter mächtige Schichten aus Hausmüll und Bauschutt überlagert. Im umgebungsnahen Grundwasser werden neben den vor-Ort- Parametern (pH-Wert, elektrische Leitfähigkeit) Arsen, Chrom, Nickel, Zink, Bor, Chlorid, der KW-Index sowie Aromaten (BTEX Benzol) als potentielle Emittenten beobachtet. Im Abstrom der Bohrschlammgrube wird ein jährliches Grundwassermonitoring durchgeführt. Die Ergebnisse der Monitoringkampagnen zeigen für die Jahre 2021 und 2022 überwiegend keine auffälligen Veränderungen zu der in den Vorjahren festgestellten Grundwasserbeschaffenheit. Es liegen wechselnde Grundwasserfließrichtungen vor.

Altlasten östlich angrenzend zum gekennzeichneten Planungsgebiet:

- Eising Reifen GmbH Anlagen Nr. 454 054 5 901 0002

Nach den der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Emsland vorliegenden Unterlagen wurde auf dem Grundstück eine Kfz-Werkstatt sowie eine Wasch- und Trocknungsanlage für PKW betrieben. Hierzu war eine Arbeitsgrube eingerichtet. Zudem wurde auf unbefestigten Grund eine Betankungsanlage für Dieselkraftstoff vorgehalten. Darüber hinaus wurden Schrott und Altreifen gelagert.

- Shell-TS Jansen Anlagen Nr. 454 054 5 901 0001

Nach den der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Emsland vorliegenden Unterlagen wurden im Rahmen orientierender Untersuchungen Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und Monoarmaten (BTEX) festgestellt [Orientierungsuntersuchung im Bereich der Shell-Station, Krauss & Partner GmbH 27.04.1995].

Nachfolgend wurde eine Sanierung durchgeführt „Das Gelände der Shell-Station in 49767 Twist, Alt-Rühler-Twist 47, wurde mit einem Sanierungszielwert für MKW von 1.000 mg/kg TS und für BTEX von 15 mg/kg TS durch Bodenaus-tausch der belastete Bereich und mikrobieller Aufarbeitung saniert. Weiterhin wurde das belastete Grundwasser über eine Aktivkohlereinigungsanlage abgepumpt und saniert." [Krauss & Partner GmbH, 13.11.1995], Mit Schreiben des Landkreises Emsland vom 15.03.2010 wurde gefordert: „Alle Abbruchmaßnahmen sowie die evtl. (infolge der teilweise noch vorhandenen Boden- und Grundwasserkontaminationen) erforderlichen Sanierungsmaßnahmen sind somit unter sachverständiger Begleitung durchzuführen." Eine sachverständige Dokumentation hierzu ist der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Emsland nicht bekannt.

Es werden textliche Festsetzungen zu Grundwassereingriffen und Entnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bohrpunkte

Innerhalb des Plangebietes befinden sich aktive Bohrungen. Die Bohrstellen werden mit einem Radius von 5 im Bebauungsplan als nicht überbaubare Flächen festgesetzt. Die verfüllten Tiefbohrungen dürfen weder überbaut noch abgegraben werden.

Bodenschutzmaßnahmen auf Umsetzungsebene

Die folgenden Maßnahmen stellen einen möglichen Rahmen der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen dar: Generell sind Bodenarbeiten unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten, der Witterungsbedingungen und bodenschonend durchzuführen. Die geltenden Regelwerke sind dabei anzuwenden.

- Alle Arbeiten sind ausschließlich bei trockenen bis schwach feuchten Bodenbedingungen durchzuführen.
- Es sollen möglichst wenige Überfahrten, auch mit Gleiskettenfahrzeugen, insbesondere auf den Zielflächen durchgeführt werden.
- Der Maschineneinsatz orientiert sich insbesondere beim Aufbringen des Bodens an der möglichst bodenschonenden Umsetzung.
- Befahrung des Bodens mit landwirtschaftlichen Maschinen mit reduziertem Reifendruck, um geringe Druckeinwirkungen auf den Boden zu realisieren.

4.19 Kampfmittel

Bisher liegen keine Informationen zu vorhandenen Kampfmitteln vor.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Abwurfkampfmittel, Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

4.20 Rohstoffvorkommen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer Lagerstätte für Erdöl- und Erdgas. Betreiber ist die Neptune Energy Deutschland GmbH. Im Norden des Plangebietes sind zudem kohlenstoffreiche Böden vorhanden. Für die Bauleitplanung ergeben sich keine Auswirkungen.

5 Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Gemeinde Twist führt im Zuge der Änderung dieses Bebauungsplanes Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB durch, mit denen den Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit gegeben wird, Anregungen und Hinweise zu den Planinhalten vorzutragen. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden diese öffentlichen und privaten Belange in die Abwägung eingestellt sowie gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

5.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Einwender 1

- Die Einwender kritisieren die Inanspruchnahme der Fläche des Schützenhauses mit Schießstand und eine damit verbundene Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen. Sie entspreche nicht der Ressourcenschonung und das Schützenhause mit Schießstand sollte am bestehenden Standort verbleiben.

Die Zukunftsfähigkeit des aktuellen Standortes des Festplatzes ist aus lärmemissionstechnischen Gesichtspunkten nicht zweifelsfrei sichergestellt. Unter Berücksichtigung des Flächenbedarfs für den Vollsortimenter und der damit verbundenen Einbeziehung der Fläche des Schützenhauses in die Baugrundstücksfläche wird eine gemeinsame Standortlösung für Festplatz und Gemeinschaftseinrichtungen aufgezeigt. Die Realisierung eines oder mehrerer Neubauvorhaben innerhalb der geplanten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Sport und Kultur bietet die Möglichkeit energieeffizienter und damit ressourcenschonender sowie barrierefreier Unterbringung örtlicher Vereine und ehrenamtlicher Einrichtungen mit angegliedertem Festplatz.

- Die Einwender weisen auf besondere Problemlagen zum Ablauf des Pachtvertrages sowie zur Immobilie und der Finanzierung hin.

Die aufgezeigten Problemlagen werden zur Kenntnis genommen. Der Gemeinderat hat nach öffentlicher Beratung in seiner Sitzung am 28.04.2010 (SV 609/2009) mit einstimmigem Beschluss das Einzelhandelsgutachten zur verbindlichen Planungsgrundlage für die gemeindliche Steuerung des Einzelhandels erklärt. Darüber hinaus wurde die Verwaltung mit gleichem Beschluss beauftragt, Vermarktungsmöglichkeiten für die im Gutachten genannten Entwicklungsflächen zu klären und ggf. diese Flächen anzubieten. Daher wurde nach Abwägung die Fläche für die Ansiedlung eines Vollsortimenters ausgewählt.

Ein Gutachten zum Restwert der Immobilie wurde übersandt. Ein Bodengutachten wurde erarbeitet und wird nach Vorlage in die Begründung bis zum Satzungsbeschluss ergänzt. Die Bodenverhältnisse lassen nach derzeitigem Stand eine Bebauung zu.

Zur Finanzierung eines solchen Vorhabens wurde auf die notwendige Einwerbung von Fördermitteln hingewiesen, für die sich die Gemeinde ausdrücklich einsetzen werde. Die Finanzierung wurde im Haushaltsplan berücksichtigt.

- Weiterhin weist der Einwender auf mögliche Verzögerungen in den Schießbetrieben und Festabläufen hin, die durch die Umsetzung einer Ersatzbaumaßnahme nur parallel zum Abriss des alten Schützengebäudes vermieden werden können.

Durch die Gemeinde und einen Verein können Angebote für Veranstaltungen und für den Schießbetrieb zur Verfügung gestellt werden.

5.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Landkreis Emsland

- Aus raumordnerischer Sicht weist der Landkreis darauf hin, dass textliche Festsetzungen zum Sondergebiet „Einzelhandel“ mit Verkaufsflächen und Warensortimenten zu ergänzen sind.

Die Verkaufsflächen und Warensortimente für das Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ werden im weiteren Verfahren im Bebauungsplan festgesetzt.

- Aus naturschutzfachlicher Sicht werden eine Artenschutzprüfung und eine Biotoptypenkartierung sowie eine Bodenuntersuchung gefordert.

Die geforderten Prüfungen werden durchgeführt und die Ergebnisse in den Unterlagen ergänzt.

- Aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht wird angeregt, bereits frühzeitig einen Sachverständigen in die Planung einzubinden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Umsetzungsplanung werden die üblichen Maßnahmen zur Bearbeitung abfall- und bodenschutzrechtlicher Fragestellungen durchgeführt.

- Zudem sind im Plangebiet diverse Altlasten vorhanden, die in die Planunterlagen aufzunehmen und zu beachten sind.

Die Altablagerung am Schwarzen Weg wird nicht überplant. Im Zuge der Bodenuntersuchung werden Abschätzungen zu Altlasten durchgeführt und mit dem Landkreis abgestimmt. Die im Plangebiet vorhandenen Altlasten werden in die Planunterlagen aufgenommen.

- Aufgrund der Altlasten ist von einer Grundwasserentnahme abzusehen. Daher sind textliche Festsetzungen zu Grundwasserentnahmen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Dem Vorschlag wird gefolgt. Es werden entsprechende textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

- Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass ein Lärmschutzgutachten vorzulegen ist.

Ein Lärmschutzgutachten wurde erarbeitet und die Ergebnisse in den Planunterlagen ergänzt.

- Aus verkehrstechnischer Sicht sollte den Bedürfnissen von Fußgängern, Radfahrern, Kindern, alten Menschen und Menschen mit Behinderung Rechnung getragen werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Vorfeld der Planung wird ein Rahmenplan für die Fläche erstellt, der sich explizit mit den Verkehrsflächen für Fußgänger, Radfahrer und ÖPNV-Nutzer beschäftigt. Die Ergebnisse fließen in den Bebauungsplan ein.

- Aus denkmalschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken. Ein Hinweis auf die Anzeige von Bodenfunden ist in die Planunterlagen aufzunehmen.

Der Anregung wird gefolgt. Es werden entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen

- Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken, solange die Zugänglichkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gewähreistet und die eventuell entstehenden Geruchsbelästigungen als Vorbelastung in die Unterlagen aufgenommen werden.

Der Anregung wird gefolgt. Es werden entsprechende Hinweise in den Unterlagen aufgenommen.

- Betroffene Waldflächen sind in unmittelbarem Einzugsbereich 1:1 zu kompensieren.

Der Hinweis wir zur Kenntnis genommen. Die genauen Bauflächen und mögliche Kompensationen werden im weiteren Planverfahren ermittelt. Eine plangebietsexterne Kompensation ist nach derzeitigem Stand nicht erforderlich.

Landesamt für Bergbau. Energie und Geologie (LBEG)

- Durch das Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe dazu verlaufen nach den dem LBEG vorliegenden Unterlagen erdverlegte bergbauliche Leitungen. Des Weiteren befinden sich im Plangebiet aktive Bohrungen. Es sind ggf. Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit der Neptune Energy Deutschland GmbH zu treffen.

Die bergbaulichen Leitungen werden im weiteren Verfahren abgeprüft und bei entsprechender Lage im oder am Plangebiet inklusive ihrer Schutzstreifen- und Ansprüche in die Planzeichnung eingetragen. Die Neptune Energy Deutschland GmbH hat mit Email vom 07.02.2025 mitgeteilt, dass ihre Anlagen im Plangebiet außer Betrieb sind, der Rückbau ist für 2026 vorgesehen. Eine Sicherung der Anlagen im Bebauungsplan ist nicht notwendig.

- Das LBEG weist auf Tiefbohrungen hin. Verfüllte Förderbohrungen dürfen grundsätzlich nach den bergrechtlichen Vorschriften nicht überbaut und nicht abgegraben werden. Es ist eine Kreisfläche mit einem Radius von 5 m freizuhalten, welche aus einer Himmelsrichtung auch mit schwerem Gerät zugänglich sein muss. Falls von diesem Grundsatz abgewichen werden soll, ist das LBEG erneut zu beteiligen.

Der Anregung wird nachgekommen. Die vorhandenen Bohrstandorte werden nachrichtlich übernommen und im Radius von jeweils 5,0 m um die verfüllten Bohrlöcher wird ein Bereich festgesetzt, der von Bebauung freizuhalten ist.

- Es wird darauf hingewiesen, dass bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion vermieden werden sollen. Das Schutzgut Boden ist im Umweltbericht ausführlich zu berücksichtigen. Es wird auch auf die Ausführungen im NIBIS-Kartenserver hingewiesen. Zudem wird darauf hingewiesen, kohlenstoffreiche Böden im Plangebiet nicht zu bebauen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es werden in erster Linie schon genutzte Flächen überplant. Neuversiegelungen werden nach Möglichkeit vermieden. Die Prüfung von Alternativstandorten kam zu dem Ergebnis, dass an diesem Standort die geringsten zusätzlichen Bodenversiegelungen zu erwarten sind (Vornutzungen, bestehendes Erschließungsnetz). Ein Hinweis auf den NIBIS-Kartenserver ist in der Begründung bereits enthalten.

- Es wird auf vorhandene Leitungen hingewiesen. Sie sind zu schützen und dürfen nicht bebaut oder mit tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs bepflanzt werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die bergbaulichen Leitungen werden im weiteren Verfahren abgeprüft und bei entsprechender Lage im oder am Plangebiet inklusive ihrer

Schutzstreifen- und Ansprüche in die Planzeichnung eingetragen. Die EMPG ExxonMobil Production Deutschland GmbH hat mit Email vom 03.02.2025 mitgeteilt, dass Anlagen oder Leitungen folgender Gesellschaften nicht betroffen sind:

- BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG (BEB)
- Mobil Erdgas-Erdöl GmbH (MEEG) einschl. Tochtergesellschaften.

Die Nowega GmbH hat mit Stellungnahme vom 29.01.2025 namens und in Vollmacht der Erdgas Münster GmbH mitgeteilt, dass im Plangebiet keine Anlagen betrieben werden und zur Zeit auch keine Planungsabsichten bestehen.

Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr

- Es wird darauf hingewiesen, dass ein Großteil des Plangebietes außerhalb der Ortsdurchfahrt liegt. Die Straßenbaubehörde steht einer Anbindung an die Landesstraße 47 positiv gegenüber, wenn sichergestellt wird, dass Sichtdreiecke freigehalten werden und die Knotenpunkte mit der Landesbehörde abgestimmt werden. Zudem ist der Flächenbedarf für eine Linksabbiegerspur zu prüfen und die Flächen im Bebauungsplan als Verkehrsflächen festzusetzen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die möglichen Knotenpunkte werden mit einem Fachbüro und in Abstimmung mit der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr erarbeitet und Sichtdreiecke entsprechend in die Unterlagen aufgenommen.

- Zudem sind die Bauverbots- und Baubeschränkungszonen einzuhalten. Ausnahmen können im Einzelfall nach Antragstellung zugelassen werden.

Es erfolgt eine Abstimmung mit der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr zu den Themen Anbindung und Bauverbotszone der Landesstraße.

- Entlang der Landesstraße ist auf der kompletten Länge ein entsprechendes Zu- und Abfahrverbot durch Planzeichen im Bebauungsplan festzusetzen.

Die Zu- und Abfahrtsverbote werden eingetragen.

- Das Plangebiet ist entlang der L 47 auf Privatgrund mit einer festen lückenlosen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten

Entlang der 47 sind Gehölze bereits vorhanden. Diese werden als zu erhalten festgesetzt und mit einem Nachpflanzgebot belegt.

- Die Landesbehörde weist darauf hin, dass von der Landesstraße 47 erhebliche Emissionen ausgehen können. Aus dem Plangebiet können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Planunterlagen aufgenommen.

Trink- und Abwasserverband Bourtanger Moor

- Der Verband weist darauf hin, dass das Gebiet bereits an die Versorgungsnetze angeschlossen ist und vorhandene Leitungen zu schützen sind.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Industrie- und Handelskammer Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim

- Die Kammer weist darauf hin, dass bei Einzelhandelsvorhaben mit einer Verkaufsfläche über 800 m² ein Sondergebiet mit einer Festsetzung von maximal 10 Prozent Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente an der Gesamtverkaufsfläche auszuweisen ist.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der angestrebten Verkaufsfläche deutlich über 800 m² wird für den großflächigen Einzelhandel ein Sondergebiet ausgewiesen. Die Verkaufsflächen und Sortimente werden als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Leitungsträger

- Die Leitungsträger EWE Netz GmbH und Westnetz GmbH weisen auf den Schutz vorhandener Leitungen hin.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auf die Schutzansprüche vorhandener Leitungsinfrastruktur wird hingewiesen. Weitere Abstimmungen erfolgen auf Umsetzungsebene.

5.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Aufgrund der Menge und der Ausführlichkeit der Stellungnahmen werden die wesentlichen Themenbereiche an dieser Stelle zusammengefasst. Es sind private Stellungnahmen zu folgenden Themen eingegangen:

Verkehrliche Situation

- Es wurde kritisiert, dass die Ansiedlung eines Vollsortimenters zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen und damit eines erhöhten Unfallpotentials führt. Dies ist nicht gewollt und wäre insbesondere für Schüler gefährlich. Zudem wurde angemerkt, dass das Verkehrsgutachten fehlerhaft ist, weil es die neue Planstraße nicht berücksichtigt.

Es wurden zwei Verkehrsuntersuchungen erarbeitet und ausgelegt (eines für den Vollsortimenter, eines für die restlichen Flächen des Plangebietes). Die Gutachten müssen in ihrer Gesamtheit betrachtet werden. Das Verkehrsgutachten für das Plangebiet mit Ausnahme des Vollsortimenters betrachtet die Verkehre und rechnerisch wurden diese auch in dem Verkehrsgutachten des Vollsortimenters berücksichtigt.

Auf Ebene der Straßenplanung werden insbesondere Fußgänger und Radfahrer berücksichtigt. Das Verkehrsgutachten hat u.a. auch Unfalldaten ausgewertet und Unfallanalysen durchgeführt. Insgesamt konnten keine wesentlichen Konfliktpunkte oder Mängel in Bezug auf die Verkehrssicherheit anhand der vorliegenden Daten festgestellt werden, sodass auch in Zukunft nicht mit einem erhöhten Konfliktpotential gerechnet wird.

Immissionen durch Verkehr, Lärm und Beleuchtung

- Durch die Ansiedlung eines Vollsortimenters wird mit Erhöhungen der Immissionen durch Verkehr, Lärm und Beleuchtung gerechnet.

Durch einen Gutachter wurden die Immissionen (Verkehr und Lärm) ermittelt und bewertet. Im Ergebnis konnte eine immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit bescheinigt werden, sofern Außenlärmpegel in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Diese wurden im Bebauungsplan festgesetzt.

Auf Umsetzungsebene wird sichergestellt, dass die Nachtruhe durch Beleuchtung und Lärm des Marktes nicht beeinträchtigt wird.

Einwendungen gegen den geplanten Großflächigen Einzelhandel

- Allgemein wird die Ansiedlung aus städtebaulichen Gründen abgelehnt, zudem wurde die die Notwendigkeit in Frage gestellt. Aus Sicht einiger privater Einwender sind die Gutachten (Einzelhandelskonzept, Auswirkungsanalyse) fehlerhaft, da einige vorhandene Märkte nicht berücksichtigt wurden. Außerdem verstoße das Vorhaben gegen die Ziele und Grundsätze der Raumordnung.

Bezüglich des städtebaulichen Einfügens wird durch die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen und einer maximalen Gebäudehöhe von 10 m sichergestellt, dass sich das zukünftige Gebäude des Lebensmittelmarktes in der Höhenentwicklung der restlichen Umgebung nicht westlich unterscheidet.

Die von den Einwendern genannten Märkte wurden sowohl im Einzelhandelskonzept als auch der Auswirkungsanalyse berücksichtigt.

Zudem liegt eine Raumordnerische Beurteilung des Landkreises Emsland vor, in der die Beteiligten eine Raumordnerische Verträglichkeit festgestellt haben, sofern ein Verkaufsflächenzahl auf 1.730 m² eingehalten wird. Die Verkaufsflächenzahl wurde im Bebauungsplan festgesetzt und der Raumordnerischen Beurteilung wird somit entsprochen.

Einwendungen gegen die Umsiedlung des Schützenvereins

- Einige Einwender wenden sich gegen das geplante Vorhaben und die Umsiedlung des Schützenvereins mit der Begründung, dass keine geeigneten Ersatzgrundstücke zur Verfügung gestellt wurden. Die Belange wurden aus Sicht der privaten Einwender nicht ausreichend berücksichtigt und die Lärmimmissionen wurden nicht korrekt ermittelt und bewertet. Die Festsetzung von Gemeinbedarfsfläche mit der Intention ein Haus der Vereine zu errichten, ist aus Sicht der privaten Einwender nicht ausreichend bestimmt und für die Nutzung als Schützenverein nicht geeignet.

Dem Schützenverein wurden mehrere Angebote unterbreitet und Flächen zur Verfügung gestellt, die jedoch abgelehnt wurden.

Die Ermittlung des Abwägungsmaterials erfolgte entsprechend den Regelungen des Baugesetzbuches. Die Gemeinde hat alle in die Abwägung einzustellenden Belange berücksichtigt und die einzelnen Belange abgewogen.

Bei der Planung handelt es sich nicht um eine Einzelfallplanung. Sie soll generell für die Fläche gelten und eine Nutzung auch abseits des Schützenvereins sicherstellen.

5.4 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Landkreis Emsland

- Der Landkreis gibt Hinweise zu textlichen Festsetzungen und Formulierungen sowie zur Planzeichnung.

Die Hinweis werden zur Kenntnis genommen. Die textlichen Festsetzungen und Formulierungen werden redaktionell geschärft und die Planzeichnung klarstellend angepasst.

- Der Landkreis bittet um Erläuterung, wie die Zuwegung der vorhandenen Bohrstellen gewährleistet wird.

Der Zugang wird durch die Freihaltung der Einfahrten weiterhin gewährleistet. Die Beschaffenheit der Flächen für schwere Geräte ist abseits der Bauleitplanung vom jeweiligen Betreiber zu regeln.

- Der Landkreis weist darauf hin, dass die textliche Festsetzung zu Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen fehlerhaft ist, da Schallschutznachweise im Baugenehmigungsverfahren nicht geprüft werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Passage wird aus der textlichen Festsetzung gestrichen. Die Anforderungen sind dennoch zu erfüllen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine nummerische, gebietsbezogene Beschränkung der Anzahl der Betriebe im Sondergebiet nicht zulässig ist. Außerdem wird darum gebeten die Angabe der Verkaufsfläche in m² zu prüfen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Formulierung der Sondergebietsfestsetzung wird redaktionell angepasst. Die Flächen liegen im Eigentum der Gemeinde und daher ist ein Windhundrennen nicht zu erwarten. Zudem lässt die geringe Fläche nur einen Großflächigen Einzelhandel über 800 m² zu. Die Ansiedlung von mehreren Großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist im Plangebiet nicht möglich.

Die Klarstellung der Verkaufsflächen durch eine Angabe in m² ist - insbesondere für das Verständnis der allgemeinen und oft fachfremden Bevölkerung - sinnvoll.

- Der Landkreis gibt außerdem Korrekturhinweise für die Begründung und merkt an, dass die die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. Eine Abwägung, die alle Belange gesamt betrachtet, fehlt bisher.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Begründung ergänzt. Alle betroffenen Belange wurden beachtet und die Abwägung der Stellungnahmen in den Kapiteln 5.1-5.4 der Begründung zusammengefasst. Die Ergebnisse der Abwägungen sind in die Planunterlagen eingeflossen.

<u>EWE Netz GmbH</u>

- Die EWE Netz GmbH weist auf vorhandene Leitungen und deren Schutz hin. Zudem wird bezüglich der Notwendigkeit von Stromleitungen und Trafostationen auf Versorgungsstreifen bzw. -korridore und Flächen hingewiesen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf die Schutzansprüche vorhandener Leitungsinfrastruktur wird hingewiesen. Entsprechende Versorgungsstreifen, bzw. -korridore und ein geeigneter Stationsplatz für eine Trafostation werden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

<u>LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst</u>

- Es wird auf die Auswertung von Kriegsluftbildern hingewiesen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Luftbildauswertung wird auf Umsetzungsebene beauftragt.

<u>Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr</u>

- Die Landesbehörde weist darauf hin, dass die Sichtdreiecke anzupassen sind, da auf der betroffenen Strecke eine Geschwindigkeit von 100km/h und nicht 70 km/h festgelegt ist.

Stadtauswärts beträgt die Geschwindigkeit 70 km/h. Dies wird auch für die Strecke stadteinwärts angestrebt und wird auf nachgelagerter Ebene mit der Landesbehörde abgestimmt. Daher wird an den aktuellen Sichtdreiecken dieses Bebauungsplanes festgehalten.

- Der neue Knotenpunkt im Zuge der L 47 ist nach den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL, Ausgabe 2012) verkehrsgerecht mit einer Linksabbiegespur herzustellen. Zudem wird um die Herausnahme der nicht betroffenen Teile der Landesstraße aus dem Bebauungsplan gebeten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und auf Umsetzungsebene beachtet. Die Anregung zur Verkleinerung des Geltungsbereiches wird nicht entsprochen. Es ergibt sich durch die Aufnahme der Landesstraße in den Geltungsbereich keine negativen Auswirkungen für die Landesbehörde.

- Für die Herstellung des neuen Knotenpunktes L 47/Planstraße sind detaillierte Ausführungsplanungen vorzulegen. Mit der Herstellung der Anbindung zur L 47 darf erst nach Abschluss der Vereinbarung begonnen werden.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verlauf des Projektes beachtet.

- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind rechtzeitig mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die genauen Bauflächen und Kompensationen wurden ermittelt. Eine plangebietsexterne Kompensation ist nach derzeitigem Stand nicht erforderlich.

- Die Erschließung des Vollsortimenters darf ausschließlich über die Flensbergstraße erfolgen. Ein Anschluss an die Landesstraße wird nicht in Aussicht gestellt. Die Errichtung des Vollsortimenters ist teilweise in der Bauverbotszone der Landesstraße geplant. Es ist eine Ausnahmegenehmigung einzuholen. Mit Rücksicht auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Ver-kehrs ist das Zu- und Abfahrverbot auch in dem Einmündungsbereich der „Flensbergstraße" auf mind. 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand der L 47, festzusetzen. Zusätzlich wird auf Immissionen der genutzten Bauflächen auf die Landesstraße hingewiesen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Zufahrt zum Lebensmittelmarkt über die Landesstraße ist nicht geplant. Auf Umsetzungsebene wird eine Ausnahmegenehmigung von der Bauverbotszone beantragt. Die Planzeichnung wird redaktionell um ein Zu- und Abfahrtsverbot ergänzt. Eine Prüfung der Immissionen erfolgt auf Umsetzungsebene.

<u>Neptune Energy Deutschland GmbH</u>

- Im Plangebiet befinden sich technische Einrichtungen/Leitungen der Neptune Energy Deutschland GmbH. Diese sind außer Betrieb und werden 2026 zurückgebaut. Die vorhandenen Baustellen und ihr Radius von 5 m dürfen auch zukünftig weder überbaut noch abgegraben werden.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Schutzradius wurde im Bebauungsplan als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

<u>Westnetz GmbH</u>

- Der Leitungsträger weist auf vorhandenen Leitungen (Strom, Gas) hin.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und auf Umsetzungseben beachtet. Die Gasleitung entlang des Schwarzen Weges und die Biogasleitung im Norden des Plangebietes wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

<u>Industrie- und Handelskammer Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim</u>

- Die Industrie- und Handelskammer weist darauf hin, dass eine raumordnerische Beurteilung durch den Landkreis notwendig ist.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine raumordnerische Beurteilung durch den Landkreis ist erfolgt. Es bestehen keine Bedenken gegen die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen

- Die Landwirtschaftskammer weist darauf hin, dass die Geruchsimmissionen als Hinweis in die Planzeichnung aufzunehmen sind. Zudem wird darauf hingewiesen, dass der Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen für Ausgleichsmaßnahmen unbedingt zu vermeiden ist.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zu Geruchsimmissionen ist in den Planunterlagen enthalten, siehe Hinweis Nr. 10. Mit der Planung wird keine landwirtschaftlich genutzte Fläche überplant. Kompensationsmaßnahmen werden nicht notwendig.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)

- Im Plangebiet liegen Bohrungen der Erdöl- und Erdgasindustrie. Um die Bohrungen herum ist ein Radius von 5m von Bebauung freizuhalten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Bohrstellen und die nicht überbaubaren Bereiche mit einem Radius von 5 m wurden in die Planzeichnung aufgenommen.

- Laut LBEG verlaufen im oder um das Plangebiet erdverlegte bergbauliche Leitungen Zudem wird auf sich im Plangebiet befindliche, aktive Bohrungen und in der Nachbarschaft (innerhalb Radius 300m) vorhandene Bohrschlammgruben hingewiesen. Die Betreiber (Neptune Energy Deutschlang GmbH) sind am Verfahren zu beteiligen. Ferner befinden sich Gashochdruck- und Rohrfernleitungen im Plangebiet.

Die Neptune Energy Deutschlang GmbH wurde am Verfahren beteiligt. Die vorhandenen Bohrstellen wurden mit ihren Schutzbereichen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Gasleitung entlang des Schwarzen Weges und die Biogasleitung im Norden des Plangebietes wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Deutsche Telekom Technik GmbH

- Der Leitungsträger weist auf vorhandenen Leitungen und deren Schutz hin.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis ist in den Unterlagen bereits enthalten.

6 Inhalte der Planung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Gemeinbedarfsflächen

Im Gebiet werden im Osten und im Westen Gemeinbedarfsflächen sowie Flächen für Sport- und Spielanlagen festgesetzt. Im Osten befinden sich die Oberschule und das Heimathaus sowie das Erdöl-Erdgasmuseum. Diese Einrichtungen werden durch Gemeinbedarfsflächen planungsrechtlich abgesichert. Die Baugrenzen im Bereich der Schule werden so angelegt, dass eine Erweiterung ermöglicht wird. Es werden die Zweckbestimmungen „Schule“ und „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ für die Gemeinbedarfsflächen ergänzt. Das Stadion mit seinen Flächen wird als Flächen für Sport- und Spielanlagen festgesetzt. Auf den Flächen sind alle Anlagen zulässig, die der Nutzung dienen (z.B. Sportgerätschuppen).

Im Westen liegt das Hallenbad, dessen Flächen ebenfalls als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt werden. Nördlich des Hallenbades befinden sich ein Umkleidegebäude für das Sportzentrum, ein Tennisheim sowie Tennisplätze. In diesem Bereich ist geplant, eine Gemeinbedarfsfläche

für kulturellen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude mit angegliedertem Festplatz auszuweisen.

Zwei der vorhandenen Tennisplätze werden nicht mehr benötigt, sodass die Flächen als Festplatz sowie als Parkplatzfläche genutzt werden können.

Im Westen werden die Zweckbestimmungen „Hallenbad“ für die Fläche des Hallenbades und „Sportlichen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ für die Flächen mit geplantem Festplatz, Parkflächen und Baugrundstücksflächen für Mehrzweckgebäude der Gemeinde, örtlicher Vereine oder ehrenamtlichen Einrichtungen festgesetzt.

Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 1 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, zu denen der Neubau des Vollsortimenters aufgrund seiner Flächengröße zählt, nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Der Bebauungsplan Nr. 14, 15. Änderung weist daher ein Sonstiges Sondergebiet aus.

Im Sonstigen Sondergebiet sind die folgenden Nutzungen zulässig:

- **Großflächiger Lebensmittel-Einzelhandel/Backshop**: Pro m^2 Baugrundstück ist eine maximale Verkaufsflächenzahl* von 1.730 m² inklusive Backshop zulässig. Folgende periodische Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs gemäß Einzelhandelskonzept der Gemeinde Twist (Tabelle 19, siehe Kapitel 3.2) sind zulässig:
  - Nahrungs- und Genussmittel
  - Gesundheit und Pflege
  - Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf
- Aperiodische Randsortimente des mittel- und langfristigen Bedarfs gemäß Einzelhandelskonzept der Gemeinde Twist (Tabelle 19; alle nicht periodischen Sortimente) bis zu 5 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche (entspricht einer maximal zulässigen Verkaufsfläche 86,5 m²)
- Büro-, Verwaltungs-, Lagerräume, die dem Einzelhandelsbetrieb zugeordnet sind
- Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, fernmeldetechnischen Anlagen und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen
- Stellplätze, einschließlich der Überdachung der Stellplätze mit Photovoltaikanlagen

Die Festsetzungen lassen die Umsetzung des geplanten Vorhabens zu. Der großflächige Lebensmittel-Einzelhandel soll ergänzt werden um einen Backshop. Der Bebauungsplan setzt eine Obergrenze der Gesamt-Verkaufsfläche von 1.730 m² fest. Das Hauptsortiment von Betrieben des Lebensmitteleinzelhandels gemäß Sortimentsliste in Kapitel 3.2 muss im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO mindestens 95 Prozent des Gesamt-Warenangebotes betragen. Die Festlegung von 95 Prozent für das Kernsortiment bezieht sich auf die Gesamt-Verkaufsfläche des Einzelhandelbetriebes. Das Randsortiment von Betrieben des Lebensmitteleinzelhandels darf im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO einen Anteil am Gesamt-Warenangebot von maximal 5 Prozent betragen. Die Festlegung von 5 Prozent für das Randsortiment bezieht sich auf die Gesamt-Verkaufsfläche des Einzelhandelbetriebes.

Zur Verkaufsfläche ist grundsätzlich alles zu zählen, was nicht Lager, sondern dazu bestimmt ist, Kunden sich mit dem Ziel aufhalten zu lassen, Verkaufsabschlüsse zu fördern.

Einzubeziehen sind auch Bereiche, in die die Kunden aus betrieblichen Gründen (Kassen) oder solchen der Hygiene (Verkaufsstände für Fleisch, Fisch, Geflügel, Wurst) nicht eintreten dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt. Auch die (sichtbaren) Bereiche, in denen das Personal die Ware zerkleinert, abwiegt und abpackt gehören hierzu. Davon zu unterscheiden sind diejenigen Flächen, auf denen für den Kunden nicht sichtbar die handwerkliche und sonstige Vorbereitung (Portionierung etc.) erfolgt sowie die (reinen) Lagerflächen.

Diese Ausführungen beziehen sich auf ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG Urteil vom 24. 11. 2005 - 4 C 14.04).

In die Verkaufsfläche einzubeziehen sind auch die „Kassenzone“, also der Bereich, in dem sich die Kassen und die Durchgänge befinden, und die Fläche, die vorliegend mit „Pack- und Entsorgungszone“ bezeichnet wird und von den Kunden vor dem Betreten des abgetrennten Verkaufsbereichs sowie nach Verlassen der Kasse durchlaufen wird. Denn auch sie prägen in städtebaulicher Hinsicht die Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit des Betriebs.

Zur Verkaufsfläche gehören damit alle Flächen eines Betriebes, die den Kunden zugänglich sind, in denen Waren angeboten werden und die mit dem Verkaufsvorgang in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen. Hierzu zählen insbesondere Gänge, Flächen des Ein- und Ausgangs (sogenannter Windfang), der vom Kunden betretbare Teil des Pfandraumes, sowie die Kassenzone, einschließlich des Bereichs zum Einpacken der Waren und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials (sogenannte Vorkassenzone). Keine Verkaufsflächen sind hingegen reine Lagerflächen, Personalräume oder auch ein Kunden-WC.

Der Sitzbereich des Backshops zählt nicht zur Verkaufsfläche, da dieser unabhängig der Öffnung des Marktes funktioniert (wie z.B. an Sonntagen). Sie ergeben dem Lebensmittelmarkt zuzurechnende „ausgelagerte untergeordnete Nebenleistungen“, die in Anspruch genommenen Flächen sind im Vergleich zur Fläche des Hauptbetriebes untergeordnet.

Durch § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO haben Städte und Gemeinden die Möglichkeit, die höchstzulässige Verkaufsfläche für das jeweilige Grundstück im Bebauungsplan als Art der Nutzung in der Form festzusetzen, dass die maximale Verkaufsflächengröße im Verhältnis zur Grundstücksgröße durch eine Verhältniszahl festgelegt wird, soweit dadurch die Ansiedlung bestimmter Einzelhandelstypen und damit die Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet geregelt werden soll (BVerwG, Urteil vom 3. April 2008 - 4 CN 3.07 - BVerwGE 131, 86 Rn. 16 unter Berufung auf OVG Koblenz, Urteil vom 11. Juli 2002 - 1 C 10098/02 - NVwZ-RR 2003, 93 <96>).

Die Festsetzung von Quadratmeterverkaufsfläche ist zulässig, wenn das Plangebiet nur aus einem vorhabengeeigneten Baugrundstück besteht. An diesem Umstand ändert sich nichts, wenn sich die Baugrundstücke im Plangebiet in der Hand eines Eigentümers alleine befinden (BVerwG, Beschluss vom 11. November 2009 - 4 BN 63.09 - DVBl 2010, 124 Rn. 3). Durch den Verkauf einzelner Grundstücke kann ansonsten ein sogenanntes Windhundrennen entstehen. Grundstückseigentümer werden im Fall der Erschöpfung des Kontingents von der kontingentierten Nutzung ausgeschlossen. Dies widerspricht dem Regelungsgrundsatz der Baugebietstypologie (§§ 2 bis 9 BauNVO), demzufolge im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes jedes Baugrundstück für jede nach dem Nutzungskatalog der jeweiligen Baugebietsvorschrift zulässige Nutzung in Betracht kommen kann (BVerwG, Urteil vom 3. April 2008 - 4 CN 3.07 - BVerwGE 131, 86 Rn. 17).

Das Sonstige Sondergebiet umfasst nur ein Baugrundstück, sodass die Festsetzung einer absoluten Quadratmeterverkaufsfläche zweckmäßig und ein Windhundrennen nicht zu erwarten ist.

Die Festsetzungen hinsichtlich der zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente werden vor dem Hintergrund der raumordnerischen Verträglichkeit der Planung mit den standörtlichen Vorgaben des LROP (Kapitel 2.3) sowie den Regelungen des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Twist und der Verträglichkeitsanalyse zu einem Ansiedlungsvorhaben getroffen.

Fläche für Sport- und Spielanlagen

Mittig im Plangebiet ist ein Stadion vorhanden. Da dies der Nutzung einer Grünfläche entgegensteht, wird die Fläche als Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Stadion“ festgesetzt.

Mischgebiet

Im Plangebiet ist ein Wohnhaus vorhanden. Bisher liegt dieses 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 Mischgebietsflächen sind und man eine kleinteilig gewerbliche Nutzung an dem Standort weiterhin ermöglichen will. Zudem handelt es sich entlang der Landesstraße nicht um eine klassische Wohnbebauung, sondern um ehemalige Hofstellen oder anders landwirtschaftliche genutzte Gebäude. Daher wird von der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes abgesehen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Für Zweckbestimmungen „Schule“, „Hallenbad“ und „Kulturellen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ werden Grundflächenzahlen von 0,8 festgesetzt. Diese Maßzahlen ergeben sich teilweise aus dem Bestand. Im Bereich der Schule kann damit gewährleistet werden, dass eventuelle Erweiterungen abgedeckt werden.

Für die östliche Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sowie für das Mischgebiet werden Grundflächenzahlen von 0,4 festgesetzt. Diese ergeben sich ebenfalls aus dem Bestand und dieser wird damit planungsrechtlich festgesetzt.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für das Sonstige Sondergebiet und die Gemeinbedarfsflächen wird eine abweichende Bauweise zugelassen, die Gebäudelängen über 50 m ermöglicht. Dies ergibt sich aus den Gebäudenutzungen, die üblicherweise einen größeren Maßstab und daher Gebäude über 50 m Länge aufweisen. In der abweichenden Bauweise gilt weiterhin die offene Bauweise, um den lockeren Charakter der Umgebungsbebauung weiterzuführen.

Im kleinteiligen Mischgebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht dem vorhandenen Bestand und fügt sich in die nördliche Umgebung ein in der ebenfalls Wohnhäuser vorzufinden sind.

6.4 Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzten Höhen ergeben sich überwiegend aus dem Bestand. Für den Neubau des Vollsortimenters ist eine maximale Höhe von 10 m zulässig. Damit fügt sich das neue Gebäude

in die Umgebung ein und sorgt dafür, dass es sich in der Höhenentwicklung nicht zu sehr vom Bestand unterscheidet.

6.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen sind die Errichtung von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie die Anlage von Stellplätzen gemäß § 12 BauNVO zulässig. Damit sollen z.B. auch Stellplätze oder Geräteschuppen für sportliche Nutzungen ermöglicht werden.

6.6 Straßenverkehrsflächen

Der Schwarze Weg im Süden, die Landesstraße 47 im Norden und die angeschlossene Flensbergstraße werden als Straßenverkehrsflächen in den Bebauungsplan aufgenommen. Zusätzlich wird ein neuer Anschluss im Westen des Plangebietes mit aufgenommen. Die südliche Straße „Am Hallenbad“ wird nach Norden hin verlängert, um die neu geplanten Nutzungen in dem Bereich (Kulturellen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude, Festplatz und Parkplätze) verkehrstechnisch anzubinden. Die restlichen Flächen entlang der Landesstraße werden mit einem Zu- und Abfahrtsverbot versehen, welches im Bereich der Planstraße und der Flensbergstraße im Einmündungsbereich 20 m von der Straßenbegrenzungslinie fortgesetzt wird.

Es werden zudem Sichtdrecke an den Knotenpunkten zur Landesstraße mit in den Bebauungsplan aufgenommen, um sicherzustellen, dass die Bereiche freigehalten werden und Verkehrssicherheit zu gewährleisten.

Die vorhandenen Fuß- und Radwege werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Für den Bereich am ZOB wird die Zweckbestimmung ZOB in den Plan aufgenommen.

6.7 Fläche für Versorgungsanlagen

Mittig im Plangebiet ist ein Blockheizkraftwerk vorhanden. Dieses wird mit einer Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen mit in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.8 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

Da im Plangebiet die zulässigen Richtwerte überschritten werden, werden Lärmpegelbereiche in der Planzeichnung und folgende textliche Festsetzungen ergänzt, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen zu können:

1. Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind 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. Die dafür maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Planurkunde zu entnehmen.

   Ausnahmsweise kann von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz abgewichen werden, soweit mittels eines Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass infolge eines niedrigeren maßgeblichen Außenlärmpegels geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind

2. Bei Wohnungen sind die dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräume, die nicht über ein Fenster in Fassaden mit Beurteilungspegeln $\leq$ 45 dB(A) nachts verfügen, mit einer geeigneten, fensterunabhängigen Lüftung auszustatten (z.B. schallgedämmte Lüftungssysteme).

6.9 Wasserflächen

Im Bebauungsplan wird eine Wasserfläche mit der Zweckbestimmung „Schulsee“ festgesetzt, um den vorhandenen ca. 2.5 ha großen See planungsrechtlich abzusichern.

Im Plangebiet sind Gräben vorhanden, die der Entwässerung dienen. Sie werden als Wasserflächen festgesetzt und sind zu erhalten. Eine Bebauung innerhalb der Flächen sowie der beidseitigen Räumstreifen ist nicht zulässig. Damit werden eine problemlose Entwässerung sowie Unterhaltung der Gewässer sichergestellt.

6.10 Stellplätze

Die Stellplätze sind aus Gründen des Umweltschutzes und der besseren Versickerung aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Dies soll lokale Überschwemmungen verhindern.

Die jetzigen (Wohnmobil-)Stellplätze südlich des Hallenbades werden in den Bebauungsplan aufgenommen und entsprechend im Plan gekennzeichnet.

6.11 Grünordnerische Festsetzungen

Öffentliche Grünflächen

Die vorhandenen Grünflächen werden als solche festgesetzt. Im Norden ist eine unbebaute Brachfläche vorhanden. Dort ist die Zweckbestimmung „Bohrfläche“ festgesetzt. Im Umkreis von 5 m der eingezeichneten Bohrpunkte ist eine nicht überbaubare Fläche festgesetzt. Bebauungen sind dort nicht zulässig. Nordwestlich des mittigen Grabens wird ein Räumstreifen für die Pflege und Unterhaltung des Gewässers festgesetzt. Dieser ist von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Die übrigen Gräben können von den vorhandenen und geplanten Straßen unterhalten werden.

Der vorhandene See im Südosten des Plangebietes wird von Grünflächen umgeben, die der Öffentlichkeit zugänglich sind. Dort befindet sich auch ein barrierefreier Mehrgenerationenplatz und ein Spielplatz sowie Sitzbänke und Fitnessgeräte. Die Flächen werden mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Parkanlage“ versehen, um diesem Umstand Rechnung zu tragen.

Die westlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportplatz dienen der Errichtung und dem Betrieb von zweckgebundenen baulichen Einrichtungen, wie z.B. Nebenanlagen. Auf den Flächen des Dirtparks wird die Zweckbestimmung entsprechend in den Bebauungsplan aufgenommen, um diesen planungsrechtlich abzusichern.

Dachbegrünungen

Dachbegrünung dient der Wärme- und Kältedämmung und verbessert das Umgebungsklima. Sie dienen außerdem Bienen und anderen Insekten als Lebensraum und tragen dazu bei, die Artenvielfalt in Städten und Gemeinden zu erhöhen. Mit dieser Festsetzung wird dem Belang der Anpassung an den Klimawandel Rechnung getragen.

Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Im Plangebiet sind großflächige Gehölzbestände sowie Grünflächen vorhanden. Diese sollten zum großen Teil erhalten bleiben und werden daher als zu erhalten festgesetzt. Die Bestände sind zu pflegen und bei Abgang von Gehölzen sind diese artengleich gemäß Pflanzliste zu ersetzen.

Bepflanzungen sorgen für ein angenehmes Umgebungsklima und eine angenehme Aufenthaltsqualität. Besonders in Hitzeperioden spenden sie Schatten und sorgen für eine Abkühlung der Umgebung. Sie dienen zudem Vögeln und anderen Tieren als Nahrungs- und Lebensraum. Mit der Festsetzung werden diese Funktionen planungsrechtlich gesichert.

Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern in Verbindung mit Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Südlich und westlich sind bereits Gehölze vorhanden. Diese sind zu unterhalten und zu pflegen, bei Abgang sind Neuanpflanzungen herzustellen. Zudem soll die Bepflanzung zum Schutz des Mischgebietes mit weiteren Anpflanzungen versehen werden. Eine Pflanzliste mit geeigneten Arten liegt der Planzeichnung bei.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Um die Aufenthaltsqualität im Plangebiet weiterhin zu steigern und das Plangebiet zu durchgrünen, ist pro angefangene zehn Stellplätze ein Baum zu pflanzen. Bäume sind zudem Lebensraum für Vögel und andere Kleintiere und sorgen für ein angenehmes Umgebungsklima. Eine Pflanzliste mit geeigneten Arten liegt der Planzeichnung bei.

7 Örtliche Bauvorschriften

Einfriedungen

Für das Mischgebiet werden Einfriedungen über eine örtliche Bauvorschrift festgesetzt. Einfriedungen sind aus heimischen Laubhecken, dauerhaft begrünten und grundstückseitig gelegenen Metallzäunen, Gitterstab- oder Maschendrahtzäunen bis zu einer Höhe von 1,80 m oder Holzzäunen oder Mauern bis zu einer Höhe von 1,10 m zu gestalten. Mit der Festsetzung soll dem Trend, sich über blickundurchlässige Zäune dem öffentlichen Raum „zu verschließen“, entgegengewirkt werden. Die Aufenthaltsqualität im Quartier soll durch grüne Elemente gesichert werden.

8 Ergänzende Angaben

8.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Der Geltungsbereich weist insgesamt eine Größe von 208.313 m² auf.

Flächen für Gemeinbedarf	46.073 m²
Zweckbestimmungen:	
„Schule“	20.841 m²
„Kulturellen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“	16.508 m²
„Hallenbad“	8. 723 m²
Sonstige Sondergebiete Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmittel-Einzelhandel“	8.062 m²
Flächen für Sport- und Spielanlagen	23.095 m²
Mischgebiete	4.818 m²
Öffentliche Grünflächen	63.215 m²
Davon mit Erhaltungsgebot	23.665 m²
Davon mit Anpflanz- und Erhaltungsgebot	3.962 m²
Zweckbestimmungen:	
„Bohrstelle“	2.873 m²

„Naturnahe Parkanlage“ „Sportplatz“	7.956 m² 24.915 m²
Wasserflächen Zweckbestimmung „Schulsee“	33.895 m² 26.062 m²
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	23.881 m²
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	4.773 m²
Flächen für Ver- und Entsorgung	143 m²

8.2 Daten zum Verfahrensablauf

Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Planung:

Ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
und Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss durch den Rat

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 14, 15. Änderung „Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum“ beigefügt.

Twist, den

Die Bürgermeisterin

Teil II: Umweltbericht

1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Hierbei sind vor allem die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplanes in die Abwägung einzustellen.

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die nachfolgende Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an der Anlage 1 des BauGB.

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht, über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben sind den folgenden Kapiteln zu entnehmen.

1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes

Die Gemeinde Twist möchte das Gelände um das Schul- und Sportzentrum zukunftsfähig und neu gestalten. Der Geltungsbereich besitzt eine Größe von ca. 20,8 ha und wird durch den Bebauungsplan von 1977 Nr. 14 „Gemeinde, Schul- und Sportzentrum“ geregelt. Festgesetzt werden private Grünflächen, Verkehrswege, Erhaltungsflächen, eine Wasserfläche, Flächen für Gemeinbedarf sowie Sonstige Sondergebiete und Mischgebiete. Parallel erfolgt die 37. Flächennutzungsplanänderung.

1.2 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung

Nachfolgend werden gemäß Anlage 1 des BauGB die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes, soweit sie für den vorliegenden Bauleitplan von Bedeutung sind, dargestellt.

Weiterhin wird aufgeführt, inwieweit diese Ziele im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt werden.

Ziele des Umweltschutzes	**Berücksichtigung bei der Aufstellung**
Baugesetzbuch (BauGB)	
Die Bauleitpläne ... sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. [§ 1 Abs. 5 BauGB]	Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird eine zukunftsfähige Neuregelung eines bestehenden Bebauungsplanes von 1977 vorbereitet. Die vorliegende Infrastruktur wird dabei genutzt und in Teilen weiter ausgebaut. Der ursprüngliche Character des Ursprungsbebauungsplanes mit Flächen für Gemeinbedarf, Parkflächen mit Grünanlagen, einer großen Wasserfläche und Sportanlagen, bleibt erhalten. Erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden nicht prognostiziert.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB]	Die genannten Anforderungen werden bei der vorliegenden Planung berücksichtigt (siehe hierzu in Teil I Kapitel 4.4).
Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB]	Sachgüter und Kulturgüter (Bau- und Bodendenkmale) bleiben bestehen.
Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes … [§ 1 Abs. 6 Nr. 7. b) BauGB]	Schutzgebiete des Europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 (FFH-Gebiete, Vogelschutz-gebiete) werden durch die geplanten baulichen Nutzungen nicht berührt. Das nächstgelegene FFH Biotop liegt ca. 8,5 km östlich vom Plangebiet . EU Vogelschutzgebiete befinden sich in über 4 km Entfernung nicht in der Nähe des Geltungsbe-reiches. Aufgrund der Entfernungen zwischen Plangebiet und Natura-2000-Gebieten können Betroffenheiten der Erhaltungsziele ausgeschlossen werden.
Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [§ 1a Abs. 2 BauGB]	Mit der Planung sind Bodenversiegelungen verbunden. Die Flächeninanspruchnahme ist für die Verwirklichung der Ziele der Planung erforderlich und deshalb unvermeidbar.
Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. [§ 1a Abs. 5 BauGB]	Durch Erhaltungsflächen und durch großflächige Beibehaltung von Gehölz- und Grünflächen werden Flächen geplant, welche den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung tragen.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	
Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass • *die biologische Vielfalt,* • *die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie* • *die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft* *auf Dauer gesichert sind. [§ 1 Abs. 1 BNatSchG]*	Mit der Planung werden innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes Neuversiegelungen vorbereitet. Von der Flächeninanspruchnahme sind hauptsächlich planungsrechtlich dargestellte Grünflächen, Parkanlagen sowie Sportplatzanlagen betroffen. Im Realbestand stellen sich diese Flächen als Scherrasenflächen sowie kleine Gehölz- Gebüschbestände dar. Nördlich des Plangebietes wird eine größere Gehölzreihe durch eine Straßenverkehrsfläche überplant. Der Schulsee bleibt von der Planung unberührt. Gemäß der Eingriffsregelung kommt es zu erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffsfolgen sowie Ausgleichsmaßnahmen werden im Umweltbericht beschrieben.
Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht	
Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Internationaler Naturpark Bourtanger Moor – Veenland“ (Kennzeichen NP NDS 00013). Aufgrund des langjährigen Bestandes des rechtskräftigen Bebauungsplanes, der vorherrschenden Realbelastung sowie der Art der Neuplanung (überwiegende Bestandssicherung) werden durch die 15. Planänderung des Bebauungsplanes Nr. 14 keine erheblichen Beeinträchtigungen auf den Naturpark prognostiziert. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet ist das NSG „Provinzialmoor“ (Kennzeichen NSG WE 00280) in ca. 2 km Entfernung nordöstlicher Richtung. In ca. 10 km östlicher Richtung befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Emstal“ (Kennzeichen LSG EL 0023). Aufgrund der großen Entfernung werden keine Beeinträchtigungen auf das Naturschutzgebiet und das Landschaftsschutzgebiet erwartet.	
Ziele des speziellen Artenschutzes	Aufgrund der Komplexität der artenschutzrechtlichen Vorgaben wird die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des speziellen Artenschutzes in einem gesonderten Kapitel (s. Kap. 1.3 des Umweltberichtes) dargestellt.
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	
Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden. [vgl. § 1 Abs. 1 BImSchG]	Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes werden Außenlärmpegel festgesetzt. Damit werden erhöhte Anforderungen an Bauteile gestellt, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	
Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers) sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. [vgl. § 1 und § 2 Abs. 2 BBodSchG]	Mit der Planung gehen Bodenversiegelungen einher. Durch Versiegelungen verliert der Boden vollständig seine Funktionen im Naturhaushalt als Lebensraum und Lebensgrundlage, Bestandteil von Stoff- und Wasserkreisläufen sowie als Filter-, Puffer- und Umwandlungsmedium für Schadstoffe. Daher sind die Beeinträchtigungen als erheblich im Sinne der Eingriffsregelung zu werten. Die Ziele der Planung können jedoch ohne Inanspruchnahme von Böden nicht umgesetzt werden.
Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)	
Zweck dieses Gesetzes ist *den Wald a. wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion), b. wegen seiner Bedeutung für die Umwelt… (Schutzfunktion) und c. wegen seiner Bedeutung für die Erholung der Bevölkerung (Erholungsfunktion) zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern. [§ 1 NWaldLG Nr.1]*	Belange des Waldes werden von der Planung nicht berührt (siehe Kapitel 4.11 in Teil I der Begründung).
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)	
Die Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) sollen durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung als Bestandteile des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut geschützt werden. [vgl. § 1 WHG]	Oberirdische Gewässer bestehen in Form des Schulsees sowie einiger Gräben im Randbereich des Plangebietes.
Ziele der Landschaftsplanung	
Dem derzeitig rechtskräftigen Landschaftsrahmenplan (Landkreis Emsland – Landschaftsrahmenplan. Stand 2001) können für den Geltungsbereich keine umweltrelevanten Informationen entnommen werden, welche der Umsetzung der Planung dauerhaft entgegenstehen.	
Umweltbezogene Ziele und Grundsätze der Raumordnung	
Umweltbezogene Ziele stehen der aktuellen Planung nicht im Weg.	

1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP)

Gemäß § 44 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten.

Diese Verbote richten sich zwar nicht an die Ebene der Bauleitplanung, sondern untersagen konkrete Handlungen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist allerdings zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern oder ob die

Verträglichkeit durch Vermeidungsmaßnahmen oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen hergestellt werden kann.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des im Rahmen der Bauleitplanung nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

Gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG ist es verboten,

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).*

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Umsetzung eines nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhabens im Sinne von § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG handelt, gilt gemäß § 44 Abs.5 Satz 2 BNatSchG: *Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten und solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind[6], liegt ein Verstoß gegen*

1. *das Tötungs- und Verletzungsverbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,*
2. *das Verbot des Nachstellens und Fanges wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Abs. 1 Nr. 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind*
3. *das Verbot nach Abs. 1 Nr. 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*

---

6 Eine Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, in der ebenfalls berücksichtigungspflichtige „nationale Verantwortungsarten“ definiert wären, liegt bisher nicht vor.

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Arten gelten diese Maßgaben entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- oder Vermarktungsverbote nicht vor.

1.3.1 Relevante Arten, Situation im Plangebiet

Im Zusammenhang mit der Planung wird derzeit ein faunistisches Gutachten mit dem Schwerpunkt Amphibien für die eingriffsrelevanten Bereiche innerhalb des Geltungsbereiches durchgeführt. Zum Zeitpunkt der Entwurfsfassung erfolgte keine systematische Erfassung artenschutzrechtlich relevanter Tiervorkommen. Stattdessen erfolgt an dieser Stelle eine Einschätzung potenzieller Vorkommen auf Basis der im November 2023 durchgeführten Geländebegehung und Erfassung der Biotoptypen.

Brutvögel

Die im Plangebiet vorhandenen Gehölzbestände bieten Potenziale als Niststandorte für gehölzbrütende Vogelarten, die vorhandenen Gebäude bieten ein Potenzial für Gebäudebrüter. Aufgrund der langjährig bestehenden anthropogenen Vorbelastung innerhalb eines Siedlungsbereiches ist mit Vorkommen ubiquitärer und störungsunempfindlicher Arten zu rechnen. Aufgrund der Nutzungsintensität und der geringen zusammenhängenden Größe von Freiflächen mit weiten Sichtbeziehungen kann das Vorkommen von Offenlandbrütern ausgeschlossen werden.

Fledermäuse

In den Altbaumbeständen innerhalb des Geltungsbereiches sind geeignete Habitatqualitäten für Fledermäuse vorhanden. Zudem können die Freiflächen und die randliche Leitstrukturen von Gehölzbeständen als Jagd- und Nahrungsgebiet dienen.

Sonstige Arten

Es erfolgte eine Amphibienkontrolle in planungsrechtlich relevanten Grabenbereichen. Es wurden bei den Begehungen keine Amphibien festgestellt (siehe Anlage „Amphibien Kontrolle“).

1.3.2 Prüfung der Verbotstatbestände

Tötungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG):

Verletzungen oder Tötungen sind möglich, falls im Zuge von Gehölzbeseitigungen oder Baufeldfreimachung besetzte Vogelniststätten (mit Eiern oder nicht flüggen Jungvögeln) oder besetzte Fledermausquartiere zerstört werden.

Die Erfüllung des Verbotstatbestandes der Tötung und Gefährdung von Individuen ist vermeidbar, indem das Abschieben oder Befahren von Oberboden, die Gehölzfällungen und Arbeiten an Gebäuden außerhalb der Vogelbrutzeit und Quartierszeit von Fledermäusen durchgeführt werden (sofern besetzte Quartiere und/ oder Brutplätze betroffen sind).

Dies bedeutet, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, sind Gehölzbeseitigungen, Gebäudeabrisse und Baufeldfreimachungen nur vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar durchzuführen.

Soweit dies aus terminlichen Gründen nicht zumutbar ist, kann im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung eine Überprüfung der von Baumaßnahmen betroffenen Bereiche auf besetzte Vogelniststätten und Fledermaus-Quartiere erfolgen. Soweit sich hierbei tatsächlich Konflikte

ergeben, ist im Einzelfall zu prüfen, ob Vermeidungsmöglichkeiten bestehen (z.B. temporäres Aussparen des Bereichs bis zum Abschluss der Brut, fachgerechtes Umsetzen von Bodennestern, fachgerechtes Bergen von Fledermäusen vor Gehölzfällung) oder ob die Voraussetzungen für eine artenschutzrechtliche Ausnahme vorliegen.

Derzeit werden Untersuchungen bezüglich möglicher Amphibienvorkommen in eingriffsrelevanten Bereichen überprüft und im weiteren Verfahren integriert.

Störungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2) BNatSchG):

Im artenschutzrechtlichen Sinne liegt eine erhebliche Störung vor, wenn sich durch sie der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Der Verbotstatbestand umfasst erhebliche Störungen von Anhang IV-Tierarten der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Eine erhebliche Störung gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist nicht zu prognostizieren. Aufgrund der Vorbelastung und der Habitatausprägung innerhalb des Geltungsbereiches ist nur mit störungsunempfindlichen Arten zu rechnen. Zudem sind im unmittelbarem räumlichen Zusammenhang nördlich und südlich des Geltungsbereiches ähnliche Habitatqualitäten und somit Ausweichmöglichkeiten gegeben.

Verlust der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG):

Das Verbot bezieht sich auf konkret abgrenzbare Lebensstätten (z.B. Vogelnester, Fledermausquartiere) und schützt diese im Zeitraum der aktuellen Nutzung. Darüber hinaus sind wiederkehrend genutzte Lebensstätten auch außerhalb der Phase aktueller Nutzung geschützt (z.B. Storchen-Horste, Fledermaus-Winterquartiere). Der Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten stellt keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand (gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG) dar, wenn die ökologische Funktion für betroffene Tierarten im räumlichen Zusammenhang weiter gewährleistet werden kann.

Dies ist hier anzunehmen, da die Habitatqualitäten im Geltungsbereich mit evtl. dauerhaft wiedergenutzte Brutvogel-Nester oder Fledermausquartieren zum großen Teil erhalten bleiben und im räumlichen Zusammenhang um den Geltungsbereich herum vorzufinden sind.

Fazit

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen artenschutzrechtlichen Maßnahmen nicht ersichtlich, dass die aufgeführten Verbotstatbestände zu einer dauerhaften Behinderung für die Umsetzung des Bebauungsplane Nr. 14 in der 15. Änderung führen können

2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Im Folgenden werden für die einzelnen Umweltschutzgüter die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung prognostiziert, wobei der Fokus insbesondere auf solche Auswirkungen gerichtet wird, die ein erhebliches (positives oder negatives) Ausmaß erreichen oder erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung darstellen.

Die Prognose der Auswirkungen setzt dabei zunächst eine Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) voraus. Weiterhin ist die voraussichtliche Ent-

wicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung in der Übersicht aufzuzeigen, soweit diese zumutbar abgeschätzt werden kann. Auch bei der Darstellung des Basisszenarios und der voraussichtlichen Entwicklung ohne Planung wird bereits auf die voraussichtlich erheblich beeinflussten Umweltmerkmale fokussiert.

2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario)

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Derzeitiger Zustand

Der Geltungsbereich wird vollumfänglich durch Bebauungspläne abgedeckt. Der Großteil des Gebietes nimmt der Bebauungsplan Nr. 14 „Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum“ ein. Dieser setzt im südöstlichen Bereich eine Wasserfläche fest (Schulsee), im östlichen Bereich wird eine Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt. Nördlich liegt eine Parkanlage, im zentralen und westlichen Gebiet befinden sich Sportplatzflächen. Im südlichen Bereich liegt ein Hallenbad. Ferner befinden sich noch Wasserflächen (Gräben) sowie Grünflächen im Geltungsbereich. Am Hallenbad liegt eine Parkplatzfläche, der Plan wird nach Norden und Süden durch Straßenverkehrsflächen abgegrenzt. Im nordöstlichen Bereich am derzeitigen Schützenhaus und am Wendehammer für den Busverkehr gelten des Weiteren die 5. und die 9. Änderung (siehe Kapitel 2.2 in Teil I der Begründung).

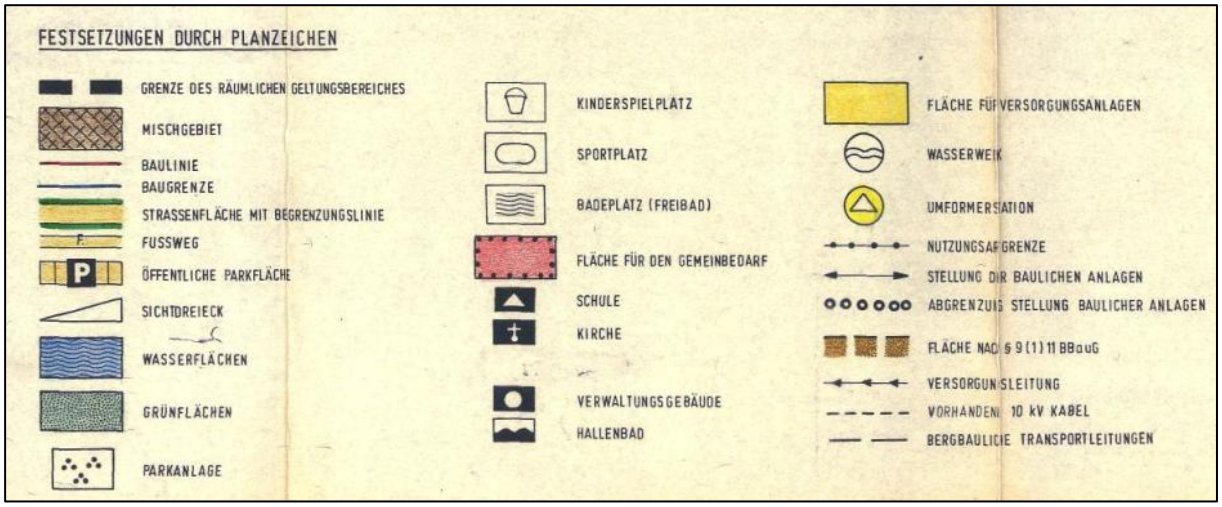


Abbildung: Planzeichen des Bebauungsplanes Nr. 14 von 1977

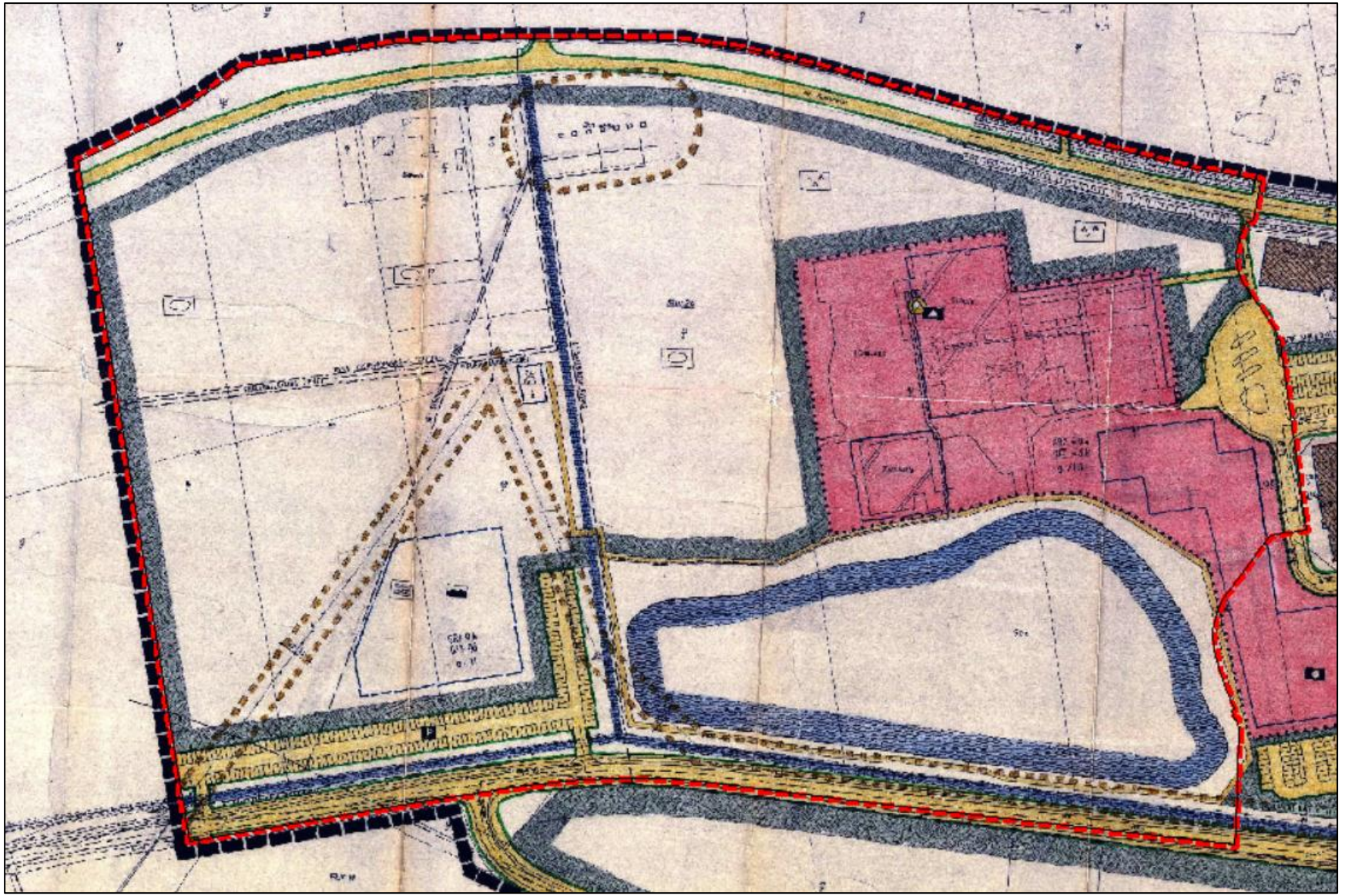
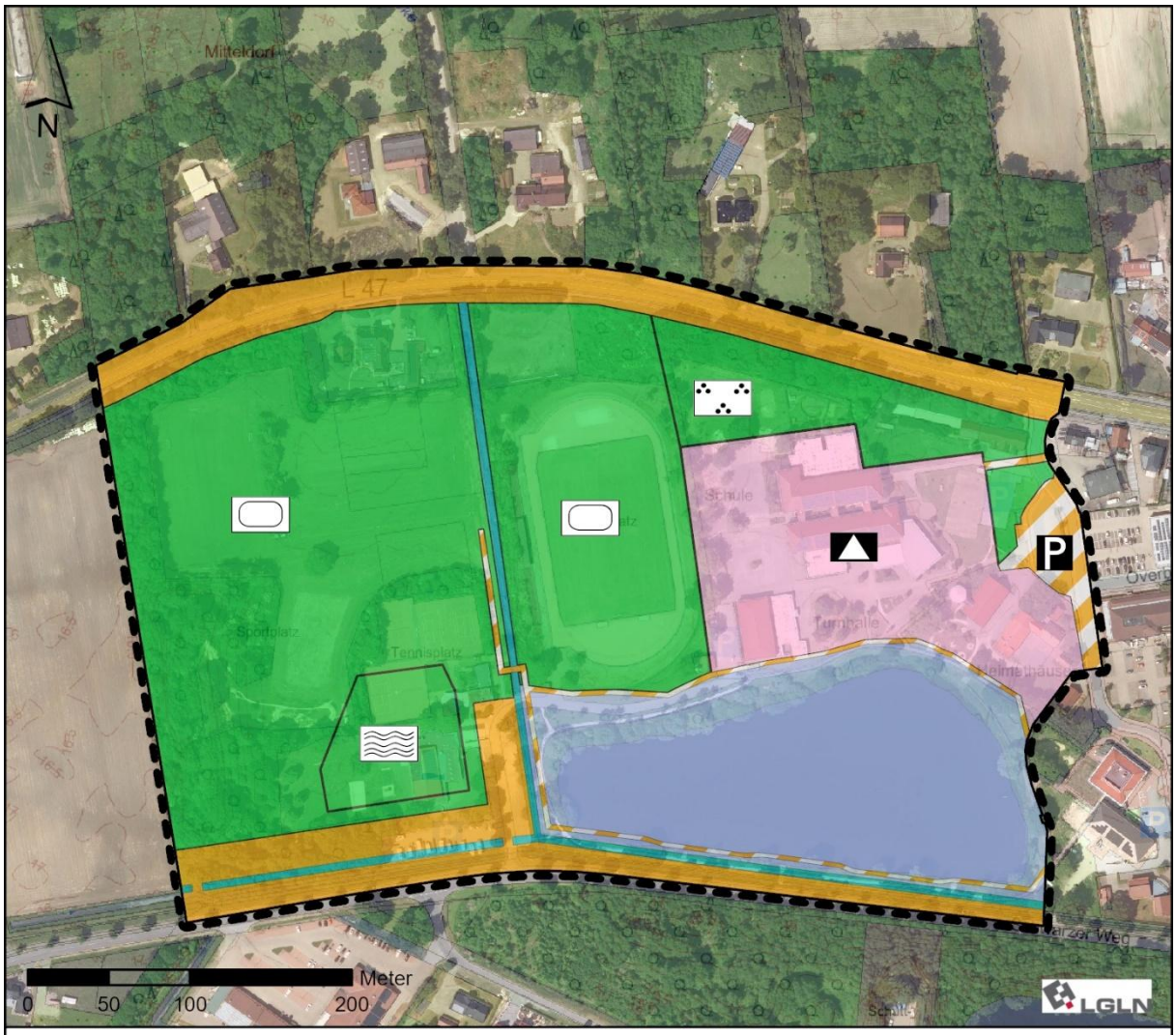


Abbildung: Ausschnitt Bebauungsplan Nr.14 von 1977 (rote Umrandung Geltungsbereich 15. Änderung



Bestand Planrecht

- Fläche für Gemeinbedarf
- Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage
- Grünfläche Zweckbestimmung Schwimmbad
- Grünfläche Zweckbestimmung Sportanlage
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenverkehrsfläche Zweckbestimmung Parkplatz und Fußweg
- Wasserfläche Graben
- Wasserfläche Schulsee

Tiere

Für das Plangebiet wurde bislang kein faunistisches Gutachten erstellt. Daher wird Anhand der vorhandenen Habitatstrukturen das Potenzial für das Vorkommen von Tierarten abgeschätzt.

Vögel

Die im Plangebiet vorhandenen Gehölzbestände bieten Potenziale als Niststandorte für gehölzbewohnende Vogelarten, die Gebäude bieten ein Potenzial für Gebäudebrüter. Das Vorkommen von Offenlandarten kann aufgrund der z.T. hochwüchsigen Vegetation sowie der optischen Störwirkungen der Gehölze und Gebäude mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Fledermäuse

Das Plangebiet bietet mit seinen verschiedenen Strukturen ein Nahrungshabitat, in Altbaumbeständen eventuell ein Quartiershabitat für Fledermäuse. Somit kann die Nutzung durch Fledermäuse nicht ausgeschlossen werden.

Amphibien

Im Geltungsbereich befinden sich diverse strukturarme Gräben mit Potenzial für Amphibienvorkommen. Es erfolgte eine Amphibienkontrolle in planungsrechtlich relevanten Grabenbereichen. Es wurden bei den Begehungen keine Amphibien festgestellt (siehe Anlage „Amphibien Kontrolle“).

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung ist zunächst von einer Fortführung der bestehenden Nutzungen ohne wesentliche Änderungen des Umweltzustandes auszugehen.

2.1.2 Fläche und Boden

Derzeitiger Zustand

Der Geltungsbereich untergliedert sich im Realbestand in mehrere Bereiche. Der westliche Bereich stellt sich überwiegend als Sportplatz und Scherrasenfläche dar, im westlichen Randbereich befinden sich Altbäume und Gehölzbestände. Der zentral-westliche Bereich ist versiegelt durch Tennisplätze und ein Hallenbad mit dazugehörigen Parkplatzflächen. Im südöstlichen Bereich befindet sich eine Parkanlage und eine Seefläche. Der zentral östliche Bereich ist versiegelt durch einen Sportplatz mit Tribünen. Östlich befinden sich versiegelte Flächen in Form eines Schulgeländes und kulturellen Einrichtungen (Museum und Heimathaus). Östlich und nordöstlich liegen Verkehrsflächen und Parkplatzflächen. Ferner wird der nordöstliche Bereich durch eine Schützenhalle versiegelt.

Der Bodentyp wird gemäß dem NIBIS Kartenserver überwiegend als „Tiefer Gley mit Erdniedermoorauflage“, im nördlichen Randbereich sowie innerhalb der Seefläche als „Auftragsfläche“ dargestellt. Der Geltungsbereich liegt nicht in einem Suchraum für schutzwürdige Böden. Die Grundwasserneubildung liegt hauptsächlich zwischen 200 – 300 mm/a[7], innerhalb des Sees zwischen 0-50 mm/a.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

[7] NIBIS® Kartenserver: *Bodenkarte 1:50 000 // Bodenkunde Bodenfruchtbarkeit // Bodenkunde Suchraum für schutzwürdige Böden // Hydrogeologie Grundwasserneubildung 1991 – 2021 //*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Zugriff 2025.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Beibehaltung der derzeitigen Situation auszugehen.

2.1.3 Wasser

Derzeitiger Zustand

Der mittlere Grundwasserhochstand liegt bei ca. 4 dm, der mittlere Grundwassertiefstand bei ca. 13 dm unter der Geländeoberfläche (MHGW / MNGW)[8]. Der Geltungsbereich liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet Trinkwasserschutzgebiet[9].

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Beibehaltung der derzeitigen Situation auszugehen.

2.1.4 Klima und Luft

Derzeitiger Zustand

Klimaökologisch liegt das Plangebiet in der Region *der gemäßigten Zone im Grenzbereich zwischen kontinentalem und ozeanischem Bereich.* Es herrscht ein feuchtwarmes Klima mit relativ kühlen Sommern und verhältnismäßig warmen Wintern. Die Region ist überwiegend von westlichen Winden geprägt. Bedingt durch die Jahreszeiten kommen auch nord- und südwestliche Winde vor[10]. Das Kleinklima im Plangebiet wird von der derzeitigen Nutzung bestimmt. Der durchschnittliche Jahresniederschlag liegt bei 773 mm, die Lufttemperatur liegt im Jahresdurchschnitt 10,3°C[11]. Genauere Detailangaben zur Luftqualität liegen nicht vor. Über die seit Jahren bestehenden örtlichen Klimaeigenschaften hinaus sind keine weiteren besonderen Belastungsquellen ersichtlich.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Im Rahmen des Klimawandels werden u.a. eine Erhöhung der Durchschnittstemperaturen und eine Zunahme von klimatischen Extremereignissen (z.B. Starkregen, Starkwinde) prognostiziert. Wie sich die Bedingungen im Plangebiet selbst verändern werden, ist nicht zumutbar bzw. belastbar zu prognostizieren. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass hier vielfältige Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern bestehen, so dass sich die klimatischen Änderungen auch auf z.B. Wasserhaushalt, Luftqualität und biologische Vielfalt auswirken können.

2.1.5 Landschaft

Derzeitiger Zustand

Das Landschafts- und Ortsbild stellt sich im Realbestand als stark anthropogen beeinflusst dar. Der Geltungsbereich ist umgeben von den Straßen „Alt-Rühlertwist“ im Norden, der Straße „Flensbergstraße“ im Osten und „Schwarzer Weg“ im Süden. Freiflächen liegen nur in Form von als Fußballfeld genutzte Scherrasenflächen im Westen des Geltungsbereiches vor. Ein

---

8 NIBIS® Kartenserver: *Bodenkunde/ Auswertung zu Bodenfunktionen und Potenzialen / Grundwasserstufe.* Zugriff 2025.

9 Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Umweltkarten Niedersachsen. Trinkwasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete. Zugriff 2025.

10 Landkreis Emsland – Landschaftsrahmenplan. Stand 2001.

11 NIBIS® Kartenserver: Klima und Klimawandel. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG). Hannover. Zugriff 205.

großer Bereich ist durch Gebäude und asphaltierte Flächen geprägt, im südöstlichen Bereich befindet sich der Schulsee. Höherwertige Landschaftsbildstrukturen sind vor Ort nicht gegeben.

Ortsbild:



Schulsee Blickrichtung Nordwest



Fußballfeld Blickrichtung Norden



Schulgebäude Blickrichtung Osten



Erdöl-Erdgas Museum Blickrichtung Westen



Hallenbad Blickrichtung Norden



Sport-Rasenfläche Blickrichtung Nordwest

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Beibehaltung der derzeitigen Situation auszugehen.

2.1.6 Mensch

Derzeitiger Zustand

Im Plangebiet befinden sich mehrere Einrichtungen des Gemeinbedarfs (Schule, Hallenbad) sowie sportliche und kulturelle Einrichtungen. Das Gebiet unterliegt somit verschiedenen Nutzungen. Zusätzlich liegt im Plangebiet ein Wohnhaus im Norden an der Landesstraße.

Im Plangebiet sind aufgrund der Landesstraße Schadstoff- und Lärmimmissionen anzunehmen. Zudem sind während Sport- und Kulturveranstaltungen Lärmemissionen anzunehmen.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung ist mit einem Bestehen der derzeitigen Situation zu rechnen.

2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Derzeitiger Zustand

Als Kulturgut können z.B. das Erdöl-Erdgas Museum, das Heimathaus Twist oder die Ober-Twist genannt werden. Als Sachgut können unter anderem die sportlichen Anlagen und das Hallenbad aufgezählt werden.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung ist mit einem Bestehen der derzeitigen Situation zu rechnen.

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

Derzeitiger Zustand

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So bedingen z.B. die Boden- und Klimaverhältnisse sowie die menschliche Nutzung die Ausprägung der Vegetation, diese wiederum prägt stark die Eignung als Tier-Lebensraum sowie die landschaftliche Eigenart und Erholungseignung. Eine hiervon unbeeinflusste Bestandsbeschreibung ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln mit Berücksichtigung finden.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Hinsichtlich der Wechselwirkungen ist bei Nichtdurchführung der Planung von einem Fortbestand des oben beschriebenen Wirkungsgefüges zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern auszugehen.

2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht, über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen, die bei Durchführung der Planung zu erwarten sind, dargelegt. Dabei werden die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase in die Umweltprüfung einbezogen. Allerdings wird insbesondere auf die Auswirkungen abgestellt, welche möglicherweise ein erhebliches Ausmaß erreichen. Die nachfolgenden Kapitel enthalten vertiefende Erläuterungen zu den Aspekten, die im vorliegenden Planfall eine besondere Relevanz erreichen.

Als Grundlage für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden zunächst Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen zusammengestellt (vgl. auch tabellarische

Übersicht im Anhang). Dabei ist zu berücksichtigen, dass auf Ebene der Bauleitplanung regelmäßig keine Kenntnisse zu Gestaltungsdetails, Realisierungszeitpunkt u. ä. der künftigen Bebauung feststehen.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden insbesondere durch folgende Charakteristika der geplanten Nutzungen bestimmt:

- Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes
- Festsetzung von Straßenverkehrsflächen
- Festsetzung von Mischgebieten
- Erweiterung von Flächen für Gemeinbedarf

In die nachfolgenden Darstellungen zu den Auswirkungen der Planung werden Angaben zur Eingriffsregelung integriert, d.h. die Identifizierung erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Bezüglich der Auswirkungen auf die Umweltschutzziele, welche auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegt sind, sei auf Kapitel 1.2 des Umweltberichtes verwiesen.

2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Pflanzen und Biotoptypen

Im Zuge der Planung werden bestehende Biotopstrukturen in Anspruch genommen, so dass ihre Bedeutung als Vegetationsstandort und Tierlebensraum verloren geht.

Betroffen hiervon sind vor allem Rasenflächen, teilweise Grabenstrukturen sowie Strauch und Baumbestände.

Die Flächenverluste werden als erhebliche Beeinträchtigung im Sinne der Eingriffsregelung eingestuft.

Tiere

Die Flächeninanspruchnahmen gehen mit dem Verlust von unversiegelten Flächen einher, die Lebensraum für Tiere darstellen. Dieser dauerhafte Verlust von Lebensräumen ist als erhebliche Beeinträchtigung zu werten.

2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden

Mit der Planung werden Neuversiegelungen ermöglicht. Zudem ist mit geringfügigem Bodenab- oder -auftrag zu rechnen. Auf diesen Flächen verliert der Boden vollständig seine Funktionen im Naturhaushalt als Lebensraum und Lebensgrundlage, Bestandteil von Stoff- und Wasserkreisläufen sowie als Filter-, Puffer- und Umwandlungsmedium für Schadstoffe.

Die Neuversiegelung ist als erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten.

2.2.3 Auswirkungen auf das Wasser

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser werden nicht prognostiziert.

2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft

Im Zuge der Versiegelung und Überbauung von kleineren Freiflächen ist von einer Veränderung der lokal-klimatischen Bedingungen auszugehen.

Aufgrund der großräumig verbleibenden Freiräume sowie aufgrund der Planung von Erhaltungsflächen, werden die nachteiligen Auswirkungen auf die Luftqualität und das Klima nicht als erheblich eingestuft.

2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft

Es bestehen Vorbelastungen in unmittelbarer Umgebung durch Bebauungen und Sportplatzanlagen. Die Planung führt zu einer Bestandssicherung, ferner werden Erhaltungsmaßnahmen festgesetzt. Eine erhebliche Beeinträchtigung auf die Landschaft wird nicht begründet.

2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen

Mit der neuen Planstraße und dem Neubau eines Vollsortimenters werden zusätzliche Verkehre im Plangebiet entstehen. Von den bestehenden Nutzungen werden keinen zusätzlichen Verkehre erwartet.

Um die Immissionen im Plangebiet bewerten zu können, wurde eine schalltechnische Untersuchung vom Büro für Lärmschutz Altenberge[12] erstellt. Im Ergebnis wurden geringe Überschreitungen der Grenzwerte festgestellt.

Um weiterhin gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können, wurden Außenlärmpegel in den Bebauungsplan aufgenommen. In diesen Bereich werden erhöhte Anforderungen an Bauteile gestellt, damit die Grenzwerte eingehalten werden können.

2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter werden nicht erwartet.

2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So führen beispielsweise die Versiegelungen von Böden zugleich zu Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Eignung als Pflanzen-Standort. Eine separate Wirkungsprognose ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln mit Berücksichtigung finden.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen

Die Überwachungsmaßnahmen zu den Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen (gemäß Anlage 1 Ziffer 2 c) BauGB) sind in Kap. 3.2 näher dargelegt, zusammen mit den Überwachungsmaßnahmen zu den erheblichen Umweltauswirkungen (gemäß Anlage 1 Ziffer 3 b) BauGB).

2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen

Durch folgende Maßnahmen wird im Rahmen der vorliegenden Planung zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen beigetragen:

[12] Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge GmbH, Schalltechnische Untersuchung, Februar 2025

- Planzeichnerische Darstellung von Erhaltungs- und Anpflanzflächen

Darüber hinaus sind weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen möglich und anzustreben, die jedoch auf Ebene der vorliegenden Planung nicht geregelt werden. Hierzu zählen nach gegenwärtigem Stand insbesondere folgende Maßnahmen:

- Es gelten die Bestimmungen des Artenschutzes gemäß Kapitel 1.3 bis 1.3.2
- Soweit die Baumaßnahmen und insbesondere die Baufeldfreimachung und vergleichbare Eingriffe in Vegetation und Bodenoberfläche während der Vogelbrutzeit stattfinden, sollte zeitnah vorher durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob aktuell genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Tiere in den Baufeldern vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollten die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Aufnahme der Baumaßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden. Analog sollte auch bei Wiederaufnahme des Baubetriebes nach längerer Unterbrechung vorgegangen werden.
- Unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung sollte zeitnah vor Gehölzfällungen oder dem Abriss baulicher Anlagen durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Fledermaus-Quartiere, Greifvogelhorste, Schwalbennester, Spechthöhlen) artenschutzrechtlich relevanter Tiere an/ in den Gehölzen oder baulichen Anlagen vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollten die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Durchführung der Gehölzfällung bzw. des Gebäudeabrisses mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden.
- Erhaltenswerte Gehölzbestände, sollten während der Bauphase vor Schädigungen der oberirdischen Teile sowie des Wurzelraumes geschützt werden. Geeignete Maßnahmen können der DIN 18920 und der R SBB (Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen. Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Straßenentwurf) entnommen werden.
- Der bei Durchführung der Planung anfallende Mutterboden-Aushub sollte in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden.
- Die im Gebiet unversiegelt verbleibenden Grundflächen sollten während der Bauphase vor Bodenverdichtungen infolge von Befahren, Materialablagerung u.ä. geschützt werden.
- Durch ordnungsgemäßen und sorgsamen Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc. sollten Verunreinigungen von Boden und Wasser vermieden werden.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde auftreten, werden diese entsprechend den gesetzlichen Vorgaben unverzüglich der zuständigen Behörde gemeldet.
- Sollten sich bei den erforderlichen Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, wird unverzüglich die zuständige Untere Bodenschutzbehörde benachrichtigt.

2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen

Wie in Kap. 2.2.1 – 2.2.5 ausgeführt, entstehen bei Umsetzung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild im Sinne der Eingriffsregelung. Die unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen betreffen die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Fläche und Boden.

Plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen

Der Bebauungsplan setzt planzeichnerische Erhaltungs- sowie Anpflanzflächen für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen fest.

Ermittlung des externen Ausgleichsbedarfs

Nachfolgend wird eine Quantifizierung des plangebiets-externen Ausgleichsbedarfs (Eingriffsbilanzierung) nach dem Modell Niedersächsischer Städtetag (2013) vorgenommen. Zur rechnerischen Bewertung werden Bestand und Planung gegenübergestellt. Den Biotoptypen werden Wertfaktoren (WF) zugeordnet, wobei WF 0 den niedrigsten Wert darstellt und WF 5 den höchsten. Durch Multiplikation der Wertstufe mit der jeweiligen Flächengröße ergibt sich der Flächenwert in Werteinheiten (WE), der zu Gesamtwertigkeit des Plangebietes im gegenwärtigen Zustand bzw. im Planzustand addiert wird. Aus der Differenz dieser beiden Wertigkeiten ergibt sich der verbleibende Kompensationsbedarf.

Dabei ist im Vorfeld folgendes zu beachten:

Der planungsrechtliche Bestand liegt im Bebauungsplan Nr. 14 „Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum“ von 1977.

Bestand gemäß Planrecht	**Fläche (m²)**	**Wertstufe**	**Flächenwert**
Fläche für Gemeinbedarf (100 % Versiegelung zulässig)	27.339	0	0
Grünfläche, Zweckbestimmung Sportanlage	89.194	1	89.194
Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage	12.615	3	37.845
Grünfläche, Zweckbestimmung Schwimmbad	6.072	3	18.216
Wasserfläche (Graben)	4.098	2	8.196
Wasserfläche (Schulsee)	34.579	3	103.737
Straßenverkehrsfläche	34.416		
davon 90 % Versiegelung	30.974	0	0
davon 10 % Straßenbegleitgrün	3.442	1	3.442
Summe	**208.313**		**260.630**

Planung Bplan Nr. 14 15. Änderung	Fläche (m²)	Wertstufe	Flächen-wert
Flächen für Gemeinbedarf	46.073		
davon versiegelt (80%)	36.858	0	0
davon unversiegelt (20%)	9.217	1	9.217
Sonstige Sondergebiete:	8.062		
davon versiegelt (90%)	7.256	0	0
davon unversiegelt (10%)	806	1	806
Flächen für Sport- und Spielanlagen	23.095	1	23.095
Mischgebiete:	4.818		
davon versiegelt (60%)	2.891	0	0
davon unversiegelt (40%)	1.927	1	1.927
Öffentliche Grünfläche:	63.215		
davon Erhaltungsgebot	23.665	3	70.995
davon Anpflanz- und Erhaltungsgebot	3.962	3	11.886
davon "Bohrstelle"	2.873	2	5.746
davon "Naturnahe Parkanlage"	7.956	3	23.868
davon "Sportplatz"	24.759	1	24.759
Wasserflächen:	34.251		
davon "Schulsee"	26.062	3	78.186
davon Sonstiger vegetationsarmer Graben	8.189	2	16.378
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	23.881	0	0
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestim-mung	4.773	0	0
Flächen für Ver- und Entsorgung	143	0	0
Summe	**208.313**		**266.863**

Fazit zur Eingriffsregelung

Die Bilanzierung zeigt kein Kompensationsdefizit, sondern einen Kompensationsüberschuss von 6.234 Flächenwertpunkten auf.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da es sich im Kern der Planung um eine planungsrechtliche Bestandssicherung handelt, sind anderweitige Planungsmöglichkeiten mit geringeren Umweltauswirkungen nicht ersichtlich.

2.5 Schwere Unfälle und Katastrophen

Nachfolgend werden die erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, sowie die gegebenenfalls erforderlichen Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung solcher Ereignisse dargelegt.

Im Plangebiet und in der Umgebung liegen keine Besonderheiten vor, die eine besondere Anfälligkeit gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen erwarten lassen. Die Bohrstelle im nördlichen Geltungsbereich wird von der Planung nicht aktiv berührt und verändert.

Auch liegen nach aktuellem Kenntnisstand der Planung im Plangebiet keine besonderen Gefährdungen der Umwelt vor.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Bei der Durchführung der Umweltprüfung kamen folgende Verfahren zur Anwendung:

- Biotoptypen-Erfassung nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen
- Auswertung folgender Fachgutachten:
    - Amphibien-Kontrolle, NWP Planungsgesellschaft mbH, 21.05.2025
- Auswertung folgender allgemein verfügbarer Quellen:
    - NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie
    - Umweltkartenserver des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz
    - Landschaftsrahmenplan Landkreis Emsland – Landschaftsrahmenplan. Stand 2001
- Eingriffsbilanzierung nach dem Modell Niedersächsischer Städtetag (2013)

Relevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht[13]

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring).

Im Folgenden sind sowohl die Überwachungsmaßnahmen zu den Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen (gemäß Anlage 1 Ziffer 2 c) BauGB) als auch die Überwachungsmaßnahmen zu den erheblichen Umweltauswirkungen (gemäß Anlage 1 Ziffer 3 b) BauGB) dargelegt.

Zur Überwachung der Auswirkungen der vorliegenden Planung sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Die Gemeinde wird 3 – 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung des Plangebietes durchführen oder veranlassen und dies dokumentieren. So können eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.
- Die Gemeinde wird 3 – 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung der Ausgleichsflächen durch einen Fachgutachter veranlassen und dies dokumentieren. So kann überprüft werden, ob die prognostizierte Entwicklung eingetreten ist bzw.

[13] Hinweis zum Umweltschadensrecht: Auf Grundlage der aktuell vorliegenden Kenntnisse sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG abschließend prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

eingesetzt hat und ob ggf. weitere Maßnahmen zum Erreichen des Zielzustandes erforderlich sind.

- Die Gemeinde wird Hinweisen von den Fachbehörden und aus der Bevölkerung über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen der Planung nachgehen und dies dokumentieren.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Twist möchte das Gelände um das Schul- und Sportzentrum zukunftsfähig und neu gestalten. Der Geltungsbereich besitzt eine Größe von ca. 20,8 ha und wird durch den Bebauungsplan von 1977 Nr. 14 „Gemeinde, Schul- und Sportzentrum“ geregelt. Festgesetzt werden private Grünflächen, Verkehrswege, Erhaltungsflächen, eine Wasserfläche, Flächen für Gemeinbedarf sowie Sonstige Sondergebiete und Mischgebiete. Parallel erfolgt die 37. Flächennutzungsplanänderung.

Nachteilige Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete oder Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete werden nicht erwartet.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen artenschutzrechtlichen Maßnahmen nicht ersichtlich, dass die aufgeführten Verbotstatbestände zu einer dauerhaften Behinderung für die Umsetzung des Bebauungsplane Nr. 14 in der 15. Änderung führen können. Die Planung führt teilweise zu einer Neuversiegelung von Grundflächen und ist als erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes (Pflanzen, Tiere, Fläche und Boden) zu beurteilen. Im Zuge der Eingriffsbilanzierung wird jedoch festgestellt, dass in Bezug auf das bestehende Planrecht keine externe Kompensation erforderlich ist.

Unter Berücksichtigung von emissionsmindernden baulichen Standards sind keine relevanten Auswirkungen durch Staubentwicklung auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Alternative Planungsmöglichkeiten mit geringeren Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht gegeben.

3.4 Referenzliste der herangezogenen Quellen

- Drachenfels, O. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Stand März 2021
- Landkreis Emsland (2001): Landschaftsrahmenplan
- Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung
- Verkehrsuntersuchung B-Plan Nr. 14 „Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum“, Ingenieurbüro für Straßen- und Tiefbau Tjardes • Rolfs • Titsch PartG mbB, Februar 2025
- Oberflächenentwässerungskonzept, Ingenieurbüro für Straßen- und Tiefbau Tjardes • Rolfs • Titsch PartG mbB, Februar 2025
- Schalltechnische Untersuchung, Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge GmbH, Februar 2025
- Amphibien-Kontrolle, NWP Planungsgesellschaft mbH, 21.05.2025

Anhang zum Umweltbericht

Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase gemäß BauGB, Anlage 1, Nr. 2.b) Ziffer aa) bis hh) u. a. infolge		
aa)	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten:	Zukunftsorientierte Bestandssicherung mit Mischgebieten, Flächen für Gemeinbedarf, Sondergebieten, Erschließungsmaßnahmen und grünplanerische Erhaltungsflächen.
bb)	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist:	Es erfolgt teilweise eine erhebliche Beeinträchtigung auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Fläche und Boden.
cc)	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen:	Zur Sicherung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt.
dd)	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung:	Es liegen keine Angaben über die Art und Menge der erzeugten Abfälle vor.
ee)	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen):	Es ist keine besondere Anfälligkeit für Unfälle oder Katastrophen zu erwarten.
ff)	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:	Eine Kumulierung mit Umweltauswirkungen benachbarter Plangebiete ist nicht ersichtlich.
gg)	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels:	Eine besondere Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels ist nicht ersichtlich. Durch den Verlust von Freiflächen kommt es zu kleinräumigen Veränderungen des Lokalklimas. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch nicht zu erwarten.
hh)	Eingesetzte Techniken und Stoffe:	Die bei der Bau- und Betriebsphase eingesetzten Techniken und Stoffe sind nicht bekannt. Vor dem Hintergrund der geplanten Nutzung sind keine erheblichen Auswirkungen durch eingesetzte Techniken und Stoffe zu erwarten.

Nachfolgend ist eine tabellarische Übersicht, über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben insbesondere zu erheblichen Umweltauswirkungen sind den jeweiligen Kapiteln des Umweltberichtes näher erläutert.

Die Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen, welche für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung in die Umweltprüfung eingestellt wurden, sind in Kap. 2.2 des Umweltberichtes dargestellt.

Vorab werden einige Erläuterungen zu der nachfolgenden tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen aufgeführt.

Erläuterungen zur tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen	
die Beurteilung der Umweltauswirkungen wird wie folgt vorgenommen	
o	keine bedeutsamen Umweltauswirkungen ersichtlich/ zu erwarten
x	Umweltauswirkungen zu erwarten, aber unerheblich
X	Umweltauswirkungen von einiger Relevanz zu erwarten, nähere Erläuterungen in Kap. 2.2 ff. des Umweltberichtes
kurzfristig	vorliegend definiert als < 3 Jahre andauernd/ innerhalb von 3 Jahren nach Umsetzung der geplanten Vorhaben einsetzend
mittelfristig	vorliegend definiert als 3 – 15 Jahre, generell überschaubare Perspektive der Bauleitplanung
langfristig	vorliegend definiert als 15 Jahre, danach ggf. bauleitplanerische Überprüfung, Anpassung

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	**ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase**												**Kurz-Erläuterungen**
	direkt	**indirekt**	**sekundär**	**kumulativ**	**grenzüberschreitend**	**kurzfristig**	**mittelfristig**	**langfristig**	**ständig**	**vorübergehend**	**positiv**	**negativ**	
a) Auswirkungen auf …													
Tiere	**X**	**X**	**o**	X	o	**X**	**X**	**X**	**X**	x	o	**X**	Mit Umsetzung der Planung kommt es zum Lebensraumverlust von Tieren.
Pflanzen	**X**	**X**	**o**	X	o	**X**	**X**	**X**	**X**	x	o	**X**	Mit Umsetzung der Planung kommt es zum Lebensraumverlust von Pflanzen.
Fläche	**X**	o	o	o	o	**X**	**X**	**X**	**X**	x	o	**X**	Es kommt zur zusätzlichen Flächeninanspruchnahme im Außenbereich
Boden	**X**	o	o	o	o	**X**	**X**	**X**	**X**	x	o	**X**	Mit der Umsetzung der Planung kommt es zur Neuversiegelung von Böden
Wasser	x	o	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	Durch Bodenversiegelungen kommt es zur Erhöhung des Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser und zur Verringerung der Grundwasserneubildung. Aufgrund der relativen Kleinflächigkeit der Versiegelungsmaßnahmen ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung zu rechnen.
Luft	x	o	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	Es wird nicht von einer erheblichen Verschlechterung der Luftqualität ausgegangen.
Klima	x	o	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	Großräumige Änderungen sind nicht ersichtlich
Wirkungsgefüge	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Über das allgemeine Wirkungsgefüge hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.
Landschaft	**X**	o	o	o	o	**x**	**x**	**x**	**x**	o	o	**x**	Es kommt lokal begrenzt zu einer Veränderung des Landschaftsbildes. Großräumige Veränderungen sind nicht ersichtlich.

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	**ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase**												**Kurz-Erläuterungen**
	direkt	**indirekt**	**sekundär**	**kumulativ**	**grenzüberschreitend**	**kurzfristig**	**mittelfristig**	**langfristig**	**ständig**	**vorübergehend**	**positiv**	**negativ**	
biologische Vielfalt	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x	x	x	Aufgrund der Habitatausprägung ist nur von einer geringen bis mittelmäßigen biologischen Vielfalt auszugehen. Die Planung hat hier keine erheblichen Beeinträchtigungen.
b) Ziel u. Zweck der Natura 2000-Gebiete	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Natura 2000-Gebiete sind nicht betroffen.
c) umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch, Gesundheit, Bevölkerung					o								Geringfügige Überschreitung der Grenzwerte. Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan.
d) umweltbezogene Auswirkungen auf …													
Kulturgüter	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Hinweise liegen nicht vor.
sonstige Sachgüter	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Hinweise liegen nicht vor.
e) Vermeidung von Emissionen	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Hinweise liegen nicht vor.
sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Die bei der Bau- und Betriebsphase anfallenden Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt.
f) Nutzung erneuerbarer Energien					o								
sparsame und effiziente Nutzung von Energie	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Bei der Umsetzung der Planung sind die Vorgaben der Energiesparverordnung anzuwenden.
g) Darstellungen von													
Landschaftsplänen	x	o	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	Die Zielsetzungen des Landschaftsrahmenplans werden von der Planung nicht beeinträchtigt.

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	**ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase**												**Kurz-Erläuterungen**
	direkt	**indirekt**	**sekundär**	**kumulativ**	**grenzüberschreitend**	**kurzfristig**	**mittelfristig**	**langfristig**	**ständig**	**vorübergehend**	**positiv**	**negativ**	
sonstigen Plänen (Wasser-, Abfall-, Immissionsschutzrecht u.a.)	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Sonstige Pläne sind nicht bekannt.
h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen EU-festgelegte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine Betroffenheit derartiger Gebiete.
i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Buchstaben a bis d)	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.