Gemeinde Twist

Landkreis Emsland

37. Änderung des Flächennutzungsplanes



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 des Änderungsbereiches 1
1.4 Beschreibung des Änderungsbereiches 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 Erfordernis und Bedarfsnachweis 8
3.3 Standortbegründung 8
3.4 Einzelhandelskonzept 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
4.5 Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse, Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung 15
4.6 Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche 16
4.7 Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes 16
4.8 Belange des Orts- und Landschaftsbildes 17
4.9 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung 17
4.10 Belange der Wirtschaft 19
4.11 Belange der Forstwirtschaft/des Waldes 19
4.12 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung 19
4.13 Oberflächenentwässerung 19
4.14 Belange des Verkehrs 20

4.15 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge 20
4.16 Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden 22
4.17 Belange der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen 22
4.18 Belange des Bodenschutzes/Altlasten 22
4.19 Kampfmittel 24
4.20 Rohstoffvorkommen 24

5 Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren 24

5.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB. 24
5.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB 25
5.3 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 28
5.4 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB 28

6 Inhalte der Planung 29

7 Ergänzende Angaben 29

7.1 Städtebauliche Übersichtsdaten 29
7.2 Daten zum Verfahrensablauf 29

Teil II: Umweltbericht 31

1 Einleitung 31

1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes 31
1.2 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung 31
1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP) 34
1.3.1 Relevante Arten, Situation im Plangebiet 36
1.3.2 Prüfung der Verbotstatbestände 36

2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen 37

2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario) 38
2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 38
2.1.2 Fläche und Boden 38
2.1.3 Wasser 39
2.1.4 Klima und Luft 39
2.1.5 Landschaft 40
2.1.6 Mensch 41
2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter 41
2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern 41

2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung 41
2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 42
2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden 42
2.2.3 Auswirkungen auf das Wasser 43
2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft 43
2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft 43
2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen 43
2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter 43
2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern 43
2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen 44
2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen 44
2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen 45
2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 46
2.5 Schwere Unfälle und Katastrophen 46

3 Zusätzliche Angaben 47

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten 47
3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung 47
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung 48
3.4 Referenzliste der herangezogenen Quellen 48

Anhang zum Umweltbericht 50

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. Für die Umsetzung ist eine Flächennutzungsplanänderung sowie die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes notwendig.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen der Flächennutzungsplanänderung Nr. 37 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) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Lage des Änderungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Gemeinde Twist im Landkreis Emsland zwischen der Landesstraße L47 „Alt-Rühlertwist“ im Norden und dem Schwarzen Weg im Süden. Westlich des Änderungsbereiches liegt eine landwirtschaftlich genutzte Grünfläche.

Die Lage im Gemeindegebiet kann dem Übersichtsplan auf dem Titelblatt entnommen werden.

1.4 Beschreibung des Änderungsbereiches und seiner Umgebung

Der Änderungsbereich 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 der Änderungsbereich 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.

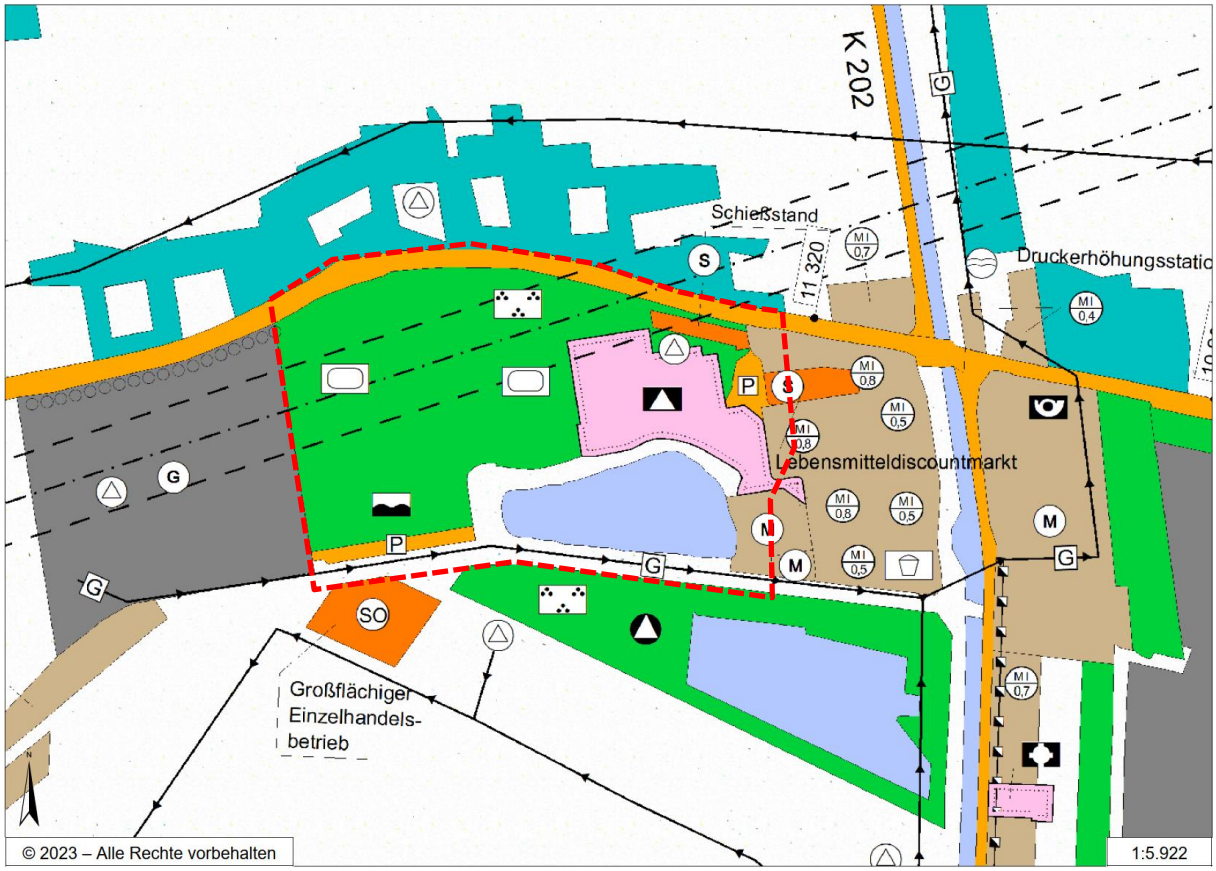

Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Twist

Für die Realisierung der Planungsabsichten wird neben der Änderung des Flächennutzungsplanes in einem Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB auch der Bebauungsplan Nr. „14“ geändert. Mit der vorliegenden 37. Änderung des Flächennutzungsplanes sind die Planungsziele gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

2.2 Bebauungspläne

Der geltende Bebauungsplan Nr. 14 „Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum“ stellt die aktuelle bauliche Situation vor Ort nicht dar. Besonders die Grünflächen sind nicht mit aktuellen Nutzungen wie Wohnen und Hallenbad und auch nicht mit den zukünftig geplanten Nutzungen als Gemeinbedarfsflächen vereinbar. Der Bebauungsplan wurde vielfach geändert, angepasst und überlagert. 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.

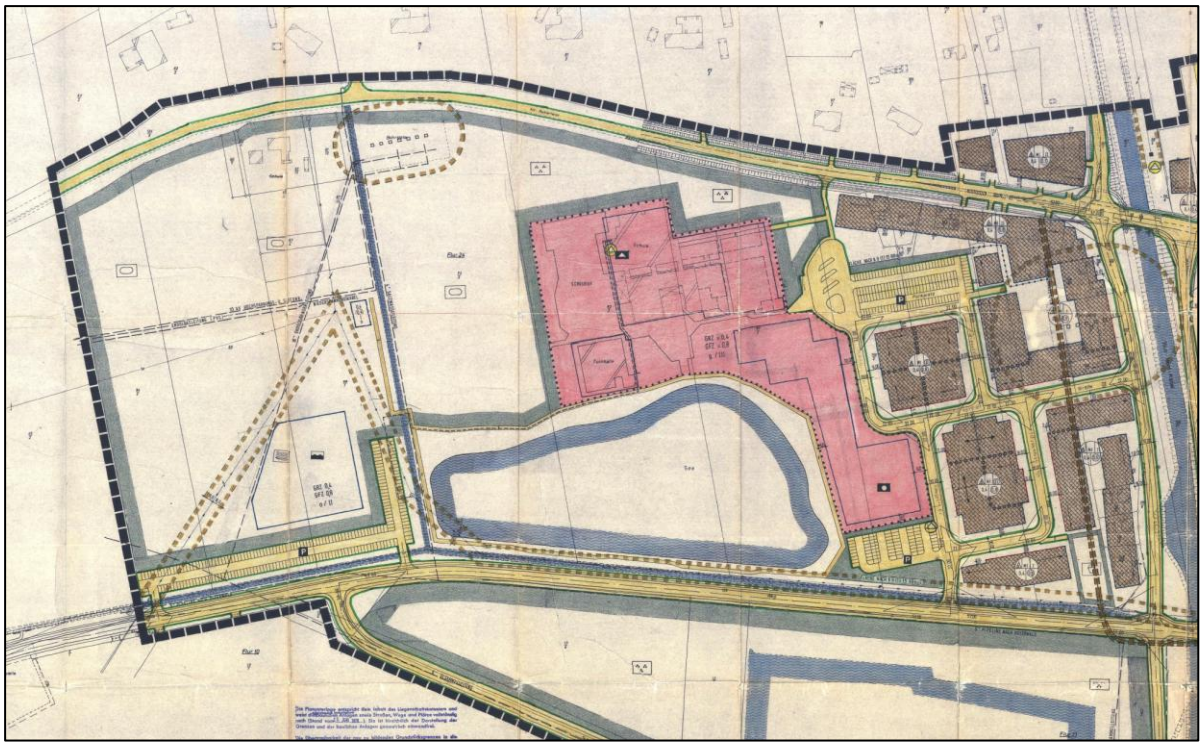

Abbildung 2: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 14 „Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum“ der Gemeinde Twist

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

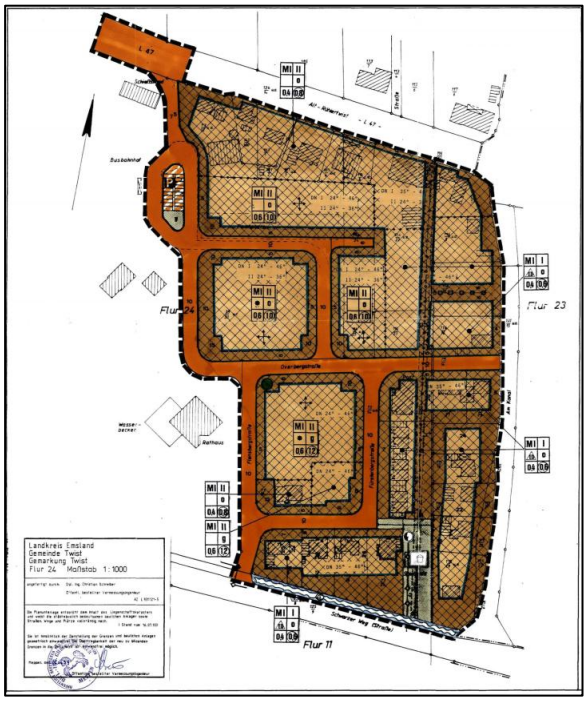

Abbildung 3: Planzeichnung der 5. Änderung des B-Planes Nr. 14

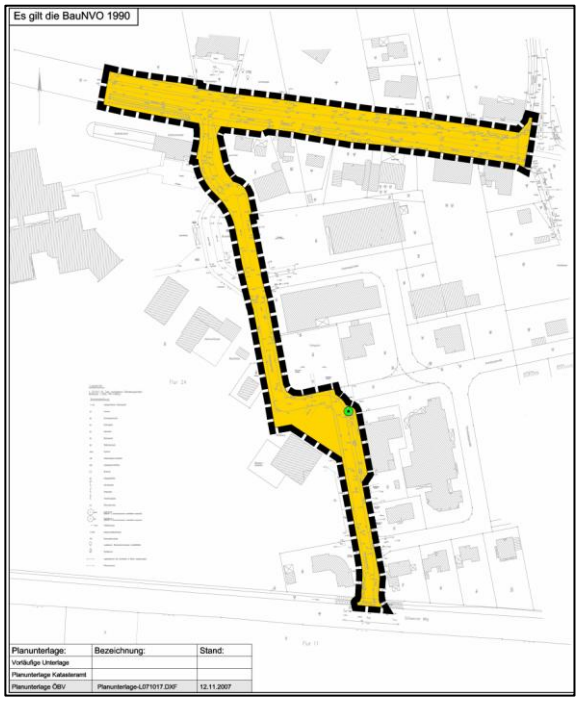

Abbildung 4: Planzeichnung der 9. Änderung des B-Planes Nr. 14

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.

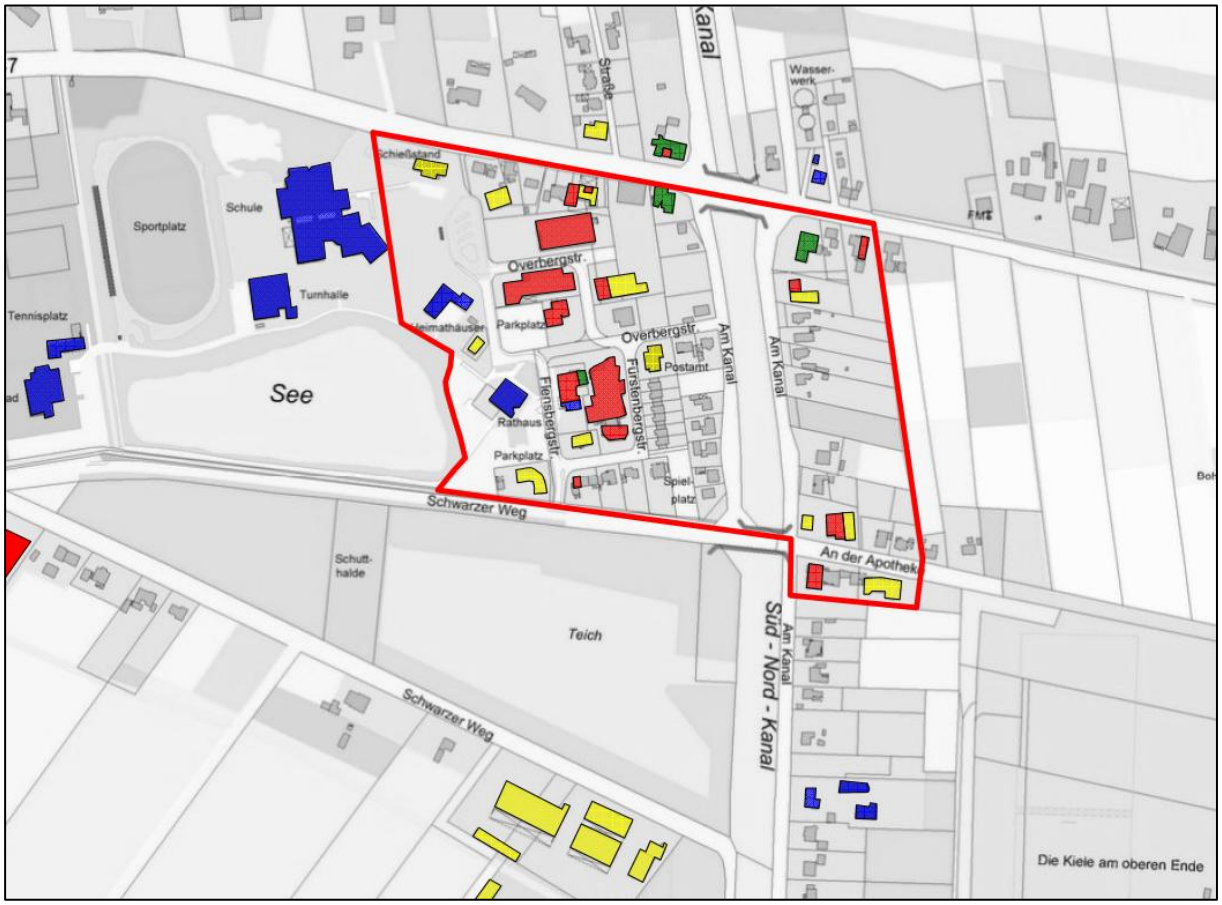

Abbildung 5: Abbildung 6: Auszug aus dem Einzelhandelskonzept, der zentrale Versorgungsbereich ist rot umrandet (GMA, 2009)

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. Mit dem absehbaren Auszug eines langjährig bestehenden Einzelhändlers am Standort wird ein Vollsortimenter als Ankernutzer für den Einzelhandel fehlen. Dieser Verlust soll mit der Ansiedlung

eines konkurrierenden Vollsortimenters ausgeglichen werden. Hierfür 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.

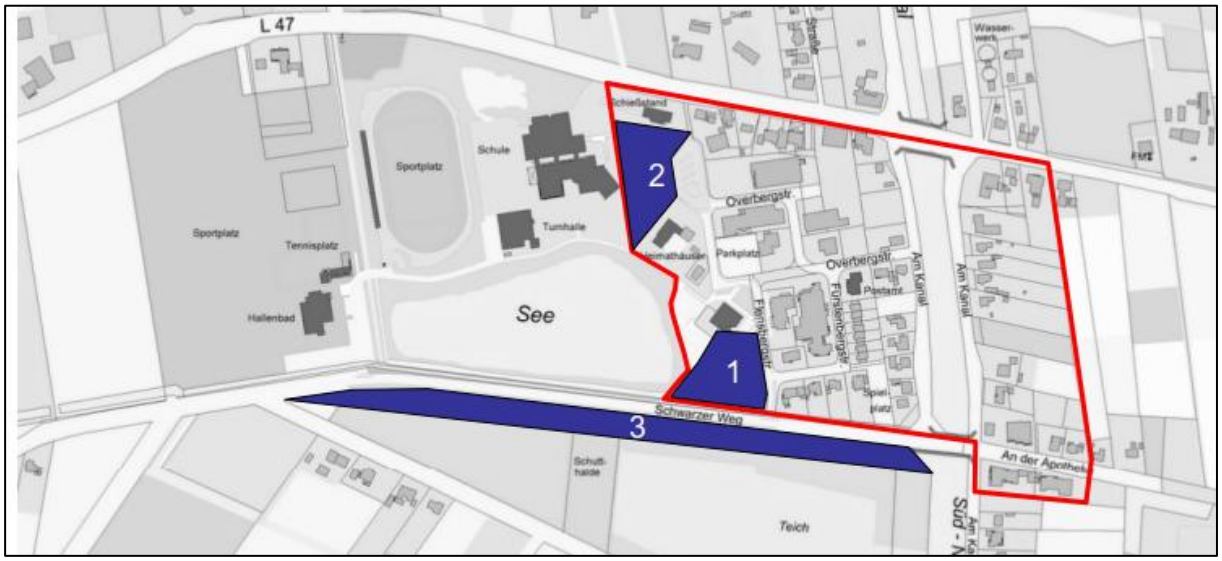

Abbildung 7: Auszug aus dem Einzelhandelskonzept, Darstellung möglicher Entwicklungsflächen (GMA, 2009)

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 wurde im Sinne eines dauerhaften Betriebes von Schützenhalle und Schützenfest entschieden, eine gebietsinterne Verlagerung in den Westen (im Bereich der Tennisanlage) des Plangebietes vorzunehmen. 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. Zur Absicherung zukünftiger Planungen wird die Straße Am Hallenbad bis zur Landesstraße L47 verlängert. Die Flensbergstraße erfüllt jedoch 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. Die Baugrenzen werden 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. Die geplanten Baugrenzen 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. Dieser wird grundsätzlich gut angenommen, ohne anderen touristischen Einrichtungen in der Gemeinde Konkurrenz zu machen. 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.

3.1 Strukturkonzept

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

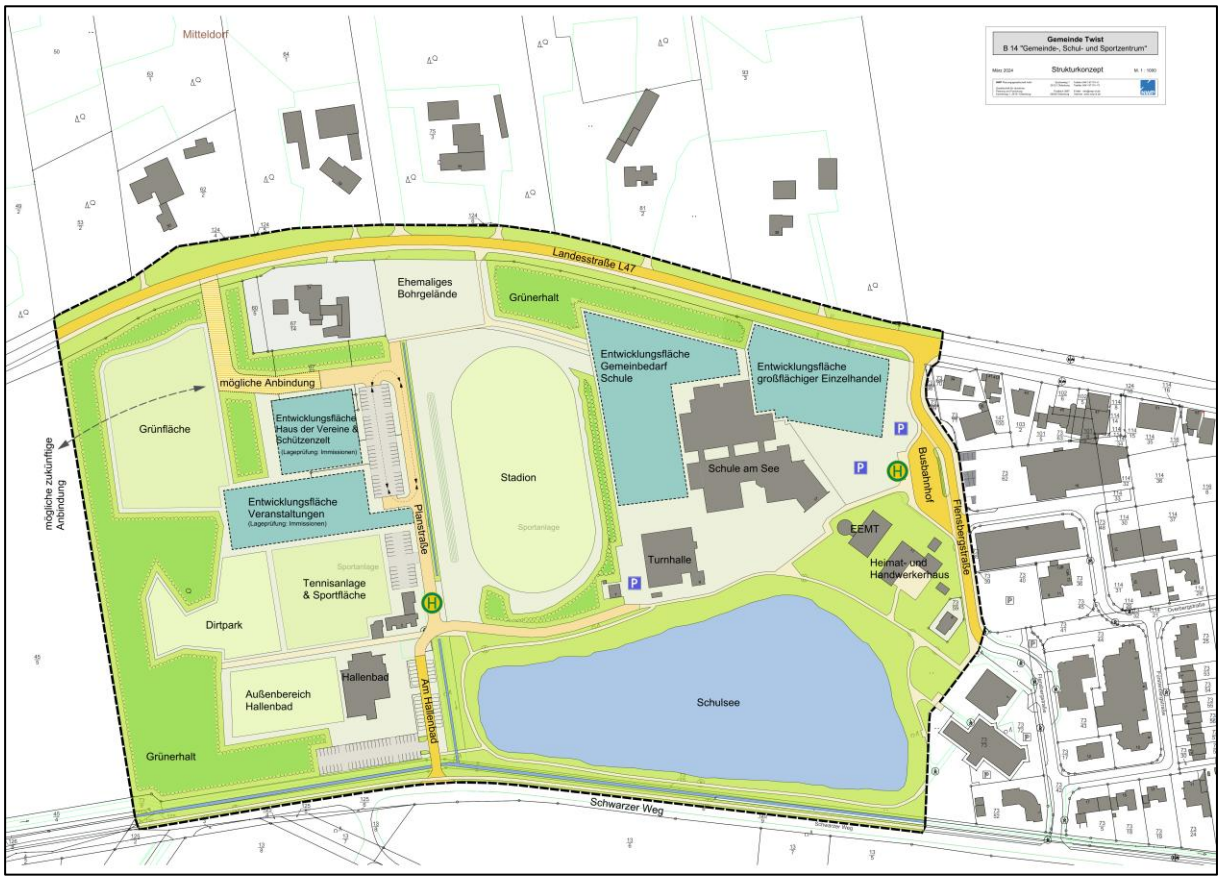

Abbildung 8: Strukturkonzept

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 Erfordernis und Bedarfsnachweis

Für die Umsetzung der Planung muss neben der Flächennutzungsplanänderung zur Anpassung der Darstellungen an die zukünftigen Nutzungen auch der bestehende Bebauungsplan geändert werden. Im Änderungsbereich möchte ein großer Einzelhändler ansiedeln. Aufgrund der Vielzahl an Nutzungen und der geplanten Ansiedlung eines großflächigen Einzelhändlers werden die Flächen neu geordnet. Damit kann sichergestellt werden, dass sowohl die Erschließung optimiert werden kann und die bestehenden und neuen Nutzungen ausreichend Raum haben.

Die Ansiedlung des Einzelhändlers ist für die Gemeinde Twist als ausgewiesenes Grundzentrum von großer Bedeutung, denn damit kann die Versorgungsfunktion mit Gütern des täglichen Bedarfs in der Gemeinde dauerhaft und nachhaltig gesichert werden. 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.

Leistungsstarke und namhafte Lebensmitteleinzelhändler bedeuten für das Grundzentrum eine stabile Kundenfrequenz, sichere Frequenzbringer für den gesamten Einzelhandel und eine Chance auf Folgeansiedlungen (z. B. Drogeriemärkte).

3.3 Standortbegründung

Der Änderungsbereich liegt zum Teil im zentralen Versorgungsbereich und enthält u.a. Schul- und Sportnutzungen sowie Erholungsflächen. Der Standort ist aufgrund der Lage im Zentrum der Gemeinde alternativlos. Da sich die Nutzungen bereits im Änderungsbereich befinden und diese lediglich neu geordnet und die Erschließung optimiert/erweitert werden soll, sind alternative Standorte nicht geeignet. Die Neugestaltung und Neuausrichtung des Geschäfts- und Dienstleistungszentrum mit angeschlossenem Schul- und Sportzentrum sorgt dafür, dass sich die Nutzungen in den städtebaulichen Kontext einfügen.

3.4 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.

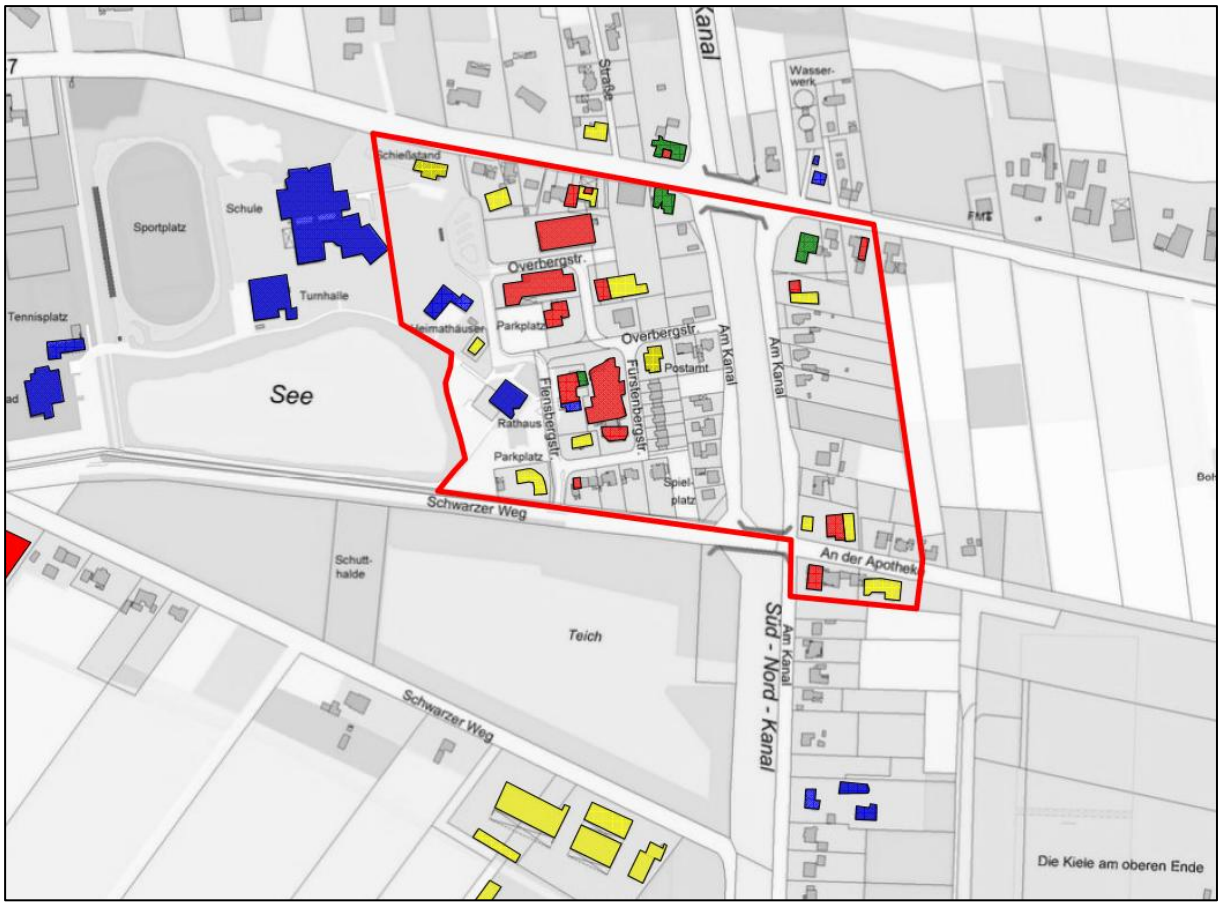

Abbildung 9: Abbildung 10: Auszug aus dem Einzelhandelskonzept, der zentrale Versorgungsbereich ist rot umrandet (GMA, 2009)

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	

Betroffenheit	Keine Betroffenheit, weil …
§ 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 4.7, 4.8	
§ 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 4.7	
b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,	
siehe Kapitel 4.7	
c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,	
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	

Betroffenheit	Keine Betroffenheit, weil …
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 Elektromobilität, 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 3.4	
§ 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	

Betroffenheit	Keine Betroffenheit, weil …
§ 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 4.7	
§ 1a Abs. 5 BauGB: Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	
siehe Kapitel 4.3	

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine weiteren Belange 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.

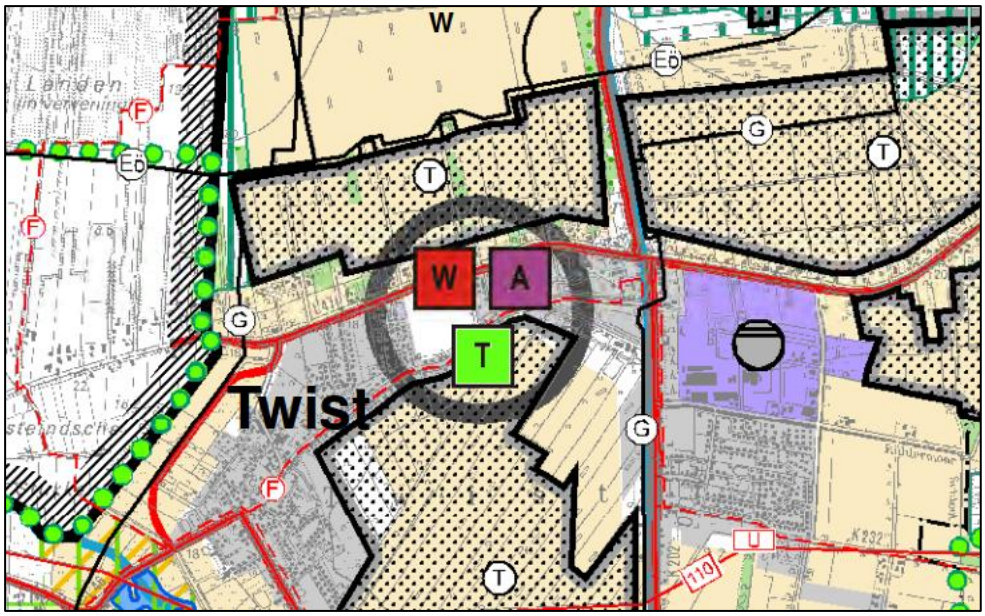

Abbildung 11: Auszug aus der zeichnerischen Darstellung des RROP Emsland

Der Begriff Nahversorgung wird in der Raumordnung und Stadtplanung als die Versorgungmit 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 eines 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.

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 Änderungsbereiches ist bereits bebaut. Es werden für die Planung keine Waldflächen und keine landwirtschaftlichen Flächen für die Planung in Anspruch genommen und die vorhandenen Grünflächen werden größtenteils erhalten. Der Änderungsbereich 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 Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG, erstmals in Kraft getreten am 12.12.2019). 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 Formulierungen 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.

Auf Ebene des Bebauungsplanes werden Festsetzungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung getroffen.

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. Dazu wurde vom Lärmschutz Altenberge GmbH[1] eine Schalltechnische Untersuchung 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.

Für detaillierte Ausführungen wird auf die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 14, 15. Änderung verwiesen.

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 Flächennutzungsplanes weiterhin planungsrechtlich gesichert und für eine bedarfsgerechte Entwicklung fortgeschrieben. Die Änderungen, insbesondere der Erschließungssituation, haben auch Auswirkungen auf den Betrieb des Schulzentrums.

Sportzentrum

Mittig im Plangebiet liegt ein großer Sportplatz der Gemeinde Twist, welcher eng mit dem Betrieb des Schulzentrums verknüpft ist. Mit der Planung sollen die verschiedenen Sportanlagen in ihrem Bestand gesichert und für eine bedarfsgerechte Entwicklung fortgeschrieben werden. Diese Fläche wird in der Flächennutzungsplanänderung als Flächen für Sport- und Spielanlagen mit den Zweckbestimmungen „Stadion“ und „Sportanlagen“ dargestellt.

Hallenbad

Das Hallenbad befindet sich im westlichen Teil des Plangebietes und erfüllt am Standort wichtige Funktionen. Direkte Änderungen am Hallenbad sind nicht geplant, allerdings könnte das Hallenbad von Änderungen an den angrenzenden Flächen erheblich profitieren. Die Fläche wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Hallenbad“ dargestellt.

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. Die Flächen des zukünftigen Festplatzes/Haus der Vereine und des Tennisplatzes werden als Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Kulturelle und sportliche Zwecke“ dargestellt. Da der Dirtpark innerhalb der Grünfläche liegt und nicht versiegelt ist, bleibt dort die Darstellung der Grünfläche in der Flächennutzungsplanänderung enthalten.

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

Schützenverein

Im Plangebiet ist derzeit der Schützenverein St. Hubertus Neuringe e.V. ansässig. Schützenvereine haben in der Gemeinde eine lange Tradition und fördert das Zusammenleben innerhalb der Gemeinde über Generationen.

Aufgrund der Absicht der Gemeinde an dem verkehrsgünstigen Standort einen Vollsortimenter errichten zu wollen und aufgrund immissionsschutzrechtlicher Konflikte, wird der Standort nach Westen verlagert. Der Kleinkaliber-Stand soll weiterhin in Twist ermöglicht werden, da dieser Schießsport als wichtiger Bestandteil des gemeinschaftlichen Vereinslebens betrachtet wird. Auch das alljährliche Adlerschießen wird berücksichtigt. Der neue Schießstand wurde durch eines Schießsachverständigen bewertet, um sicherzustellen, dass der neue Standort den Anforderungen entspricht und keine Personenschäden zu befürchten sind.

Damit werden die Belange von 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

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung begründet. 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. Im Plangebiet 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 Änderungsbereiches 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. 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 Denkmal-schutzgesetz 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

Der Änderungsbereich ist zu einem großen Teil bereits bebaut. Mit der Planung werden die vorhandenen Nutzungen umstrukturiert und z.T. verlagert. Dies hat besonders im Westen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Dort werden Nutzungen aus anderen Teilen des Änderungsbereiches angesiedelt. Die Grünstrukturen am Rand im Norden, West und Süden werden erhalten, um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild so gering wie möglich zu halten.

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Verringerung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild festgesetzt.

4.9 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Bestandsbeschreibung

Der Änderungsbereich ist bereits vollumfänglich durch den Flächennutzungsplan von 2009 erfasst. Westlich grenzen gewerbliche Bauflächen an und nach Osten verlaufen die gemischten Bauflächen weiter. Für eine teilweise Neustrukturierung oder gebietsinterne Verlagerung von Nutzungen ist die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Auch die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes kann mit den bestehenden Darstellungen momentan nicht durchgeführt werden.

Für eine detailliertere Bestandsbeschreibung wird im Folgenden auf den parallel laufenden Bebauungsplan Nr. 14 in der 15. Änderung hingewiesen:

Auf Ebene des Bebauungsplanes wird der Geltungsbereich 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

Auf Ebene des parallel laufenden Bebauungsplanes 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.

Im Änderungsbereich sind dabei 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 Arbeitsplätzen und zusätzlich noch Ausbildungsplätze geschaffen werden. Zudem können mit der Errichtung des neuen Supermarktes 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 und der Landesstraße zwischen der angestrebten Nutzungen und der Waldflächen wird nicht mit einer Beeinträchtigung der Waldflächen durch die Umstrukturierung der Nutzungen gerechnet.

4.12 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

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 Änderungsgebiet befinden sich Trink- und Abwasserleitungen mit den dazugehörigen Bauwerken. Diese müssen geschützt werden. Es ist ein ausreichender Sicherheitsabstand zu gewährleisten.

Gasleitung

Im Bereich des Schwarzen Weges befindet sich eine unterirdische Gasleitung. Im Bereich der neuen Straße befindet sich eine Biogasleitung. Beide Leitungen sind bei der Ausführungsplanung zu beachten.

Richtfunktrasse

Der Änderungsbereich wird von einer Richtfunktrasse gequert. Diese wird inklusive ihrer beidseitigen Schutzzonen von 50 m nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Im Bebauungsplan werden Höhenbeschränkungen festgelegt.

Weitere Versorgungsleitungen

Im Änderungsbereich 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

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist nachzuweisen, dass eine schadlose Oberflächenentwässerung im Geltungsbereich möglich ist.

Im Rahmen der vorliegenden Planung wurde eine entwässerungstechnische Planung für die öffentliche Entwässerung aufgestellt. Danach wird das Oberflächenwasser in die im Plangebiet vorhandenen Gräben eingeleitet. Der mittig vorhandene Graben wird aufgeweitet. Im Bereich

des Sonstigen Sondergebietes ist eine gesonderte Oberflächenentwässerung mit Regenrückhaltung und gedrosselter Einleitung erstellt worden. Für detailliertere Ausführungen zur Oberflächenentwässerung wird auf die Begründung des Bebauungsplans verwiesen.

4.14 Belange des Verkehrs

Individualverkehr

Der Änderungsbereich 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 Änderungsbereiches 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. Zur weiteren Erschließung des Änderungsbereiches besonders im noch gering erschlossenen Westen des Änderungsbereiches, 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.

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.“

ÖPNV

Der Busbahnhof (ZOB) 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.

Der ZOB wird in die Flächennutzungsplanänderung aufgenommen und im Bebauungsplan als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, um ihn planungsrechtlich abzusichern.

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 Bebauungsplan 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 Änderungsbereich zulässig. Die Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden werden damit hinreichend berücksichtigt.

4.17 Belange der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Im Änderungsbereich 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 in der Flächennutzungsplanänderung dargestellt und im Bebauungsplan festgesetzt. Damit wird die Erhaltung der Erholungsfunktion und der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen planungsrechtlich gesichert. Die Belange werden damit berücksichtigt.

4.18 Belange des Bodenschutzes/Altlasten

<u>Bodenverhältnisse</u>

Im Änderungsbereich herrscht gemäß der BK 50 überwiegend Tiefer Gley mit Erdniedermooraufage in der Bodenregion Geest vor. Es gibt keine Hinweise auf schutzwürdige Böden innerhalb des Plangebietes. Für Informationen und Hinweise zu den Baugrundverhältnissen im Än-

derungsbereich 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 Ge-lände 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.

Bohrstellen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich aktive Bohrungen. In der Flächennutzungsplanänderung wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bohrstelle“ dargestellt.

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 Lagerstätten 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 des Flächennutzungsplanes 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

Es sind keine privaten Stellungnahmen eingegangen.

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 die in der Raumordnerischen Beurteilung zugrunde gelegten Verkaufsflächen und Warensortimente einzuhalten 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 Bedürfnisse 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.

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.

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 Bebauungsplan 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 Anspräche 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 Alterna-

tivstandorten 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 bepflanze 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 des Bebauungsplanes 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 Hinweis 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.

5.3 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen. Zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange siehe Kapitel 5.4.

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

Landkreis Emsland

- Im Kapitel 5.4 ist auch der Schützenverein zu betrachten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Begründung redaktionell ergänzt.

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

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.

EWE Netz GmbH

- 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 für die Umsetzungsebene zur Kenntnis genommen.

LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst

- Es wird auf die Auswertung von Kriegsluftbildern hingewiesen.

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

Industrie- und Handelskammer Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim

- 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.

Deutsche Telekom Technik GmbH

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

Der Hinweis wird für die Umsetzungsebene zur Kenntnis genommen.

6 Inhalte der Planung

Im Änderungsbereich werden entsprechend der grundsätzlichen städtebaulichen Zielsetzung gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 a BauGB Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen „Hallenbad“, „Schule“ und „Kulturelle und sportlichen Zwecke“ dargestellt.

Das Stadion wird als Fläche für Sport- und Spielanlagen im Flächennutzungsplan dargestellt.

Im nördlichen Teil wird im Bereich des Wohngebäudes die Darstellung von gemischten Bauflächen aufgenommen.

Im Nordosten werden Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmittel-Einzelhandel“ dargestellt.

Der Schulsee wird weiterhin als Wasserfläche dargestellt. Die übrigen Flächen werden als Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Bohrstelle“, Naturnahe Parkanlage“ im Bereich des Sees und „Sportsplatz“ im Westen dargestellt.

7 Ergänzende Angaben

7.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Der Änderungsbereich weist insgesamt eine Größe von 20,81 ha auf.

Gemeinbedarfsflächen	4,66 ha
Sonstige Sondergebietsflächen	0,81 ha
Gemischte Bauflächen	0,48 ha
Flächen für Sport- und Sportanlagen	2,33 ha
Öffentliche Grünflächen	7,36 ha
Wasserflächen	2,60 ha
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	2,44 ha
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,13 ha

7.2 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Beschluss über den Entwurf und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung über die Beteiligung der Öffentlichkeit

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Feststellungsbeschluss durch den Rat

Die Begründung ist der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 ihr Geschäfts- und Dienstleistungszentrum mit angeschlossenem Schul- und Sportzentrum auf einer Fläche von ca. 20,8 ha neugestalten und zukunftsfähig ausrichten. Für die Umsetzung ist die 37. Flächennutzungsplanänderung sowie die 15. Änderung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 14 notwendig.

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 der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird eine zukunftsfähige Neuregelung vorbereitet. Die vorliegende Infrastruktur wird dabei genutzt und in Teilen weiter ausgebaut. Der ursprüngliche Character 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	Die genannten Anforderungen werden bei der vorliegenden Planung berücksichtigt.

der Wohn- und Arbeitsbevölkerung ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB]	
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 Geltungsbereiches. 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 auf Ebene des parallel laufenden Bebauungsplanes 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	Mit der Planung werden Neuversiegelungen vorbereitet. Von der Flächeninanspruchnahme sind hauptsächlich planungsrechtlich dargestellte Grünflächen, Parkanlagen sowie

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]*	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,	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

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]	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[2], 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.*

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.

---

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

1.3.1 Relevante Arten, Situation im Plangebiet

m Zusammenhang mit der Planung wird für den parallel laufenden Bebauungsplan Nr. 14 in der 15. Änderung derzeit ein faunistisches Gutachten mit dem Schwerpunkt Amphibien für die eingriffsrelevanten Bereiche innerhalb des Änderungsbereiches 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 Änderungsbereiches 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 im Bebauungsplan Nr. 14 15. Änderung „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 Änderungsbereiches ist nur mit störungsunempfindlichen Arten zu rechnen. Zudem sind im unmittelbarem räumlichen Zusammenhang nördlich und südlich des Änderungsbereiches 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 Änderungsbereich mit evtl. dauerhaft wiedergenutzte Brutvogel-Nester oder Fledermausquartieren zum großen Teil erhalten bleiben und im räumlichen Zusammenhang, um den Änderungsbereich 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 Entwicklung 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

Für eine detaillierte Bestandsbeschreibung kann auf den parallellaufenden Bebauungsplan Nr. 14 in der 15. Änderung verwiesen werden.

Für die FNP Änderung gilt derzeit der bestehende Flächennutzungsplan von 2009 (siehe Kapitel 2.1 in Teil I der Begründung). Dieser stellt Flachen für Gemeinbedarf Zweckbestimmung „Schule“ dar, öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung „Parkanlage und Sportanlage“ sowie eine Parkplatzfläche, eine Fläche für Hallenbad sowie eine Wasserfläche.

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 Änderungsbereich befinden sich diverse strukturarme Gräben mit Potenzial für Amphibienvorkommen. Es erfolgte eine Amphibienkontrolle in planungsrechtlich relevanten Grabenbereichen. Es wurden bei den Begehungen 2025 keine Amphibien festgestellt (siehe Anlage im Bebauungsplan).

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 Änderungsbereich 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 Erdniedermooraufl age“, im nördlichen Randbereich sowie innerhalb der Seefläche als „Auftragsfläche“ dargestellt. Der Änderungsbereich liegt nicht in einem Suchraum für schutzwürdige Böden. Die Grundwasserneubildung liegt hauptsächlich zwischen 200 – 300 mm/a[3], innerhalb des Sees zwischen 0-50 mm/a.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

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)[4]. Der Änderungsbereich liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet Trinkwasserschutzgebiet[5].

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

Der 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[6]. 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[7]. 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

---

3 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.

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

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

6 Landkreis Emsland – Landschaftsrahmenplan. Stand 2001.

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

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 Änderungsbereich 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 Änderungsbereiches vor. Ein 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 Oberschule 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, grenz-

überschreitenden, 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 von gemischten Bauflächen
- Festsetzung von Sonderbauflächen
- Festsetzung von Flächen für Gemeinbedarf
- Festsetzung von Verkehrsflächen

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 Änderungsbereich 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[8] 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.

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

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 auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung des parallel laufenden Bebauungsplanes Nr. 14 in der 15. Änderung zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen beigetragen:

- 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, insbesondere …im Einzelfall auszuführen … 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

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes werden keine Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Auf Ebene des parallellaufenden Bebauungsplanes Nr. 14 in der 15. Änderung werden planzeichnerische Erhaltungs- sowie Anpflanzflächen für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen festgesetzt.

Ermittlung des externen Ausgleichsbedarfs

Auf Ebene des parallellaufenden Bebauungsplanes Nr. 14 in der 15. Änderung wird eine Quantifizierung des plangebiets-externen Ausgleichsbedarfs (Eingriffsbilanzierung) nach dem 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 Zweckbestimmung	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 Änderungsbereich 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[9]

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

[9] 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.

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. 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 ihr Geschäfts- und Dienstleistungszentrum mit angeschlossenem Schul- und Sportzentrum auf einer Fläche von ca. 20,8 ha neugestalten und zukunftsfähig ausrichten. Für die Umsetzung ist die 37. Flächennutzungsplanänderung sowie die 15. Änderung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 14 notwendig.

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
- Amphibien-Kontrolle, NWP Planungsgesellschaft mbH, 21.05.2025

- Schalltechnische Untersuchung, Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge GmbH, Februar 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 benachbarten 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.