

## **Gemeinde Twist**

Landkreis Emsland

## Bebauungsplan Nr. 14 "Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum" – 14. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung zum Vorentwurf



## Beratung • Planung • Bauleitung

Am Tie 1 Telefon (0541) 1819 – 0 49086 Osnabrück Telefax (0541) 1819 – 111



Gemeinde Twist Landkreis Emsland Bebauungsplan Nr. 14 "Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum" – 14. Änderung

Begründung zum Vorentwurf

#### Planungsbüro Hahm

Am Tie 1 49086 Osnabrück Telefon (0541) 1819-0 Telefax (0541) 1819-111 E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Internet: www.pbh.org

Bg/Hc/Lf-20247011-09 / 24.08.2021

#### Inhalt:

l.	Begründung zum Bauleitplan	7
1.	Aufstellungsbeschluss / Räumlicher Geltungsbereich	7
2.	Planungsanlass / Planungserfordernis / Verfahren	8
3.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung / Planungsvorgaben	9
	3.2 Darstellungen des Landes Raumordnungsprogramms	9
	3.2 Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogramms	1C
	3.3 Darstellungen des Flächennutzungsplanes	12
	3.4 Bebauungsplan	13
	3.5 Einzelhandelskonzept	14
4.	Ausgangsituation	16
5.	Konzeption	1 <i>6</i>
	5.1 Art der baulichen Nutzung	16
	5.2 Maß der baulichen Nutzung	17
	5.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche	18
6.	Erschließung	18
	6.1 Verkehrserschließung / Grundstückserschließung	18
	6.2 Ver- und Entsorgung	20
7.	Immissionsschutz	20
8.	Altlasten / Kampfmittel	21
9.	Natur und Landschaft / Begrünung	21
10.	Denkmalschutz / Denkmalpflege	22
11.	Planverwirklichung / Bodenordnung / Erschließungskosten	22
12.	Flächenbilanz	22
II.	Umweltbericht	23
1	Finleitung	23

	Beschreib	darstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich de bung der Festlegungen des Planes mit Angaben über Standort, Art und Umfang sow n Grund und Boden des geplanten Vorhabens	e
	Bedeutur	tellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan vong sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellunchtigt wurden	g
2. Jmv		ibung und Bewertung der erheblichen Umwelt- auswirkungen, die in de Ing ermittelt wurden	
	der Umv Übersich	andsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlic veltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und ein t über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung de 	e
	2.1.1	Fläche / Boden	0
	2.1.2	Gewässer / Grundwasser	1
	2.1.3	Klima / Lufthygiene	1
	2.1.4	Arten / Lebensgemeinschaften	2
	2.1.5	Orts-/ Landschaftsbild	2
	2.1.6	Mensch / Gesundheit	2
	2.1.7	Kulturgüter / sonstige Sachgüter	4
	2.1.8	Wechselwirkungen	4
	2.2 Prog	nose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 3	4
	2.2.1	Fläche / Boden	4
	2.2.2	Gewässer / Grundwasser	5
	2.2.3	Klima / Lufthygiene	5
	2.2.4	Arten / Lebensgemeinschaften	5
	2.2.5	Orts-/ Landschaftsbild	5
	2.2.6	Mensch / Gesundheit	5
	2.2.7	Kulturgüter / sonstige Sachgüter	6
	2.2.8	Wechselwirkungen	6
	Umwelta	hreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilig uswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder, soweit möglich, ausgegliche ollen, sowie geplante Überwachungsmaßnahmen	n
	2.3.1	Vermeidungs-/ Verhinderungs-/ Verminderungsmaßnahmen	6
	2.3.2 /Ersatzma	Ermittlung des Umfangs des unvermeidlichen Eingriffs und der Ausgleich: aßnahmen3	
	2.3.2.1 E	ingriffsflächenwertberechnung3	8
	2.3.2.2 K	Ompensationsberechnung4	1
	2.3.2.3 K	Ompensationsergebnis4	2

2.3.	3 Überwachungsmaßnahmen	43
2.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)	43
2.5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)	43

III.	Zusätzliche Angaben / Verfahren	45
	3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren be Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Aufg aufgetreten sind	aben
	3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirku der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.	_
	3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	45

## I. Begründung zum Bauleitplan

## 1. Aufstellungsbeschluss / Räumlicher Geltungsbereich

Die Gemeinde Twist beabsichtigt, durch die Aufstellung der 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 "Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum" ein "Sonstiges Sondergebiet" für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung "SB-Lebensmittelmarkt" auszuweisen und dadurch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Betriebsflächen eines Lebensmittelmarktes nördlich der "Overbergstraße" im Zentralen Versorgungsbereich Twist-Zentrum zu schaffen.

Der Geltungsbereich befindet sich in der Gemarkung Twist innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches Twist-Zentrum. Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.

Großräumig liegt das Plangebiet zwischen der Niederländischen Grenze und der A31 südlich der Landesstraße L47 mit der Straßenbezeichnung "Alt-Rühlertwist". Es liegt an der "Overbergstraße" und an der Straße "Am Kanal" und umfasst die sich in der Flur 23 befindlichen Flurstücke 100/9, 101/15 (tlw.) sowie die sich in der Flur 24 befindenden Flurstücke 114/36, 114/37 (tlw.), 116/6, 116/8, 116/15 und 116/16

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auf etwa 0,7 ha. Neben den vorgenannten Grundstücken wird der Anschlussbereich der Straße "Am Kanal" zur Landesstraße "Alt Rühlerwist" sowie ein Teilbereich der Verkehrsfläche der Straße "Am Kanal" in den Geltungsbereich einbezogen. Dadurch soll die Funktion der "Flensbergstraße", die ebenfalls von der L47 in den Zentralen Versorgungsbereich führt, als Hauptzufahrtsstraße gestärkt werden.

Die Lagebezeichnung ist geometrisch eindeutig bestimmt und im Übersichtsplan auf dem Deckblatt dieser Begründung dargestellt. Ebenso ist dieser in der zugehörigen Planzeichnung verbindlich festgesetzt.

Plangrundlage bildet die von der Gemeinde Twist am 21.01.2021 bereitgestellte aktuelle Liegenschaftskarte.

Durch diesen Bebauungsplan wird ein Teilbereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 14 "Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum" sowie die 11. Änderung dieses Bebauungsplanes aus dem Jahr 2014 zum Teil überlagert. Durch Rechtskraft der 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 "Gemeinde-, Schulund Sportzentrum" werden die vorgenannten Teilbereiche unwirksam.

## 2. Planungsanlass / Planungserfordernis / Verfahren

Die Gemeinde Twist hat nach § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Mit der Aufstellung der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Betriebsflächen eines Lebensmittelmarktes nördlich der "Overbergstraße" im Zentralen Versorgungsbereich Twist-Zentrum geschaffen werden.

Der bestehende Markt wird seit langem in der Fürstenbergstraße auf einer Verkaufsfläche von ca. 990 m² betrieben und soll um ca. 510 m² erweitert werden. Diese Erweiterung dient in erster Linie der Anpassung an eine für einen Vollsortimenter moderne Einheit. Der bestehende Markt wirkt aus Kundensicht beengt (geringe Regalbreite, schmale Gänge zwischen den Warenträgern, Kassenzone). Auch logistische Abläufe lassen sich auf der Bestandsfläche nicht optimal darstellen.

Der Zentrale Versorgungsbereich Twist-Zentrum ist vollständig mit verbindlichem Baurecht aus unterschiedlichen Entstehungsjahren beplant. Im Versorgungsbereich haben sich Einzelhandelsbetriebe unterschiedlicher Ausprägung angesiedelt, darunter großflächige Betriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Damit der zentrale Versorgungsbereich weiterhin eine gesicherte Versorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche übernehmen kann, ist eine Vergrößerung der Verkaufsfläche als Basis einer Modernisierung und Anpassung an gängige Marktverhältnisse erforderlich.

Derzeit ist der betroffene Bereich im Plangebiet als Mischgebiet festgesetzt. Da es sich bei dem Lebensmittelmarkt um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt und diese planungsrechtlich nur in "Kerngebieten" oder nur in für sie festgesetzten "Sonstigen Sondergebieten" nach § 11 Abs. 3 BauGB zulässig sind, wird die 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 "Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum" erforderlich.

Aus Sicht der Gemeinde Twist werden durch das Vorhaben die Ziele der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Planungsziele verfolgt und der Geschäfts- und Dienstleistungsschwerpunkt im Zentralen Versorgungsbereich Twist-Zentrum langfristig gestärkt. Das öffentliche Planungsinteresse besteht den innerörtlichen Versorgungsbereich Twist-Zentrum zu stabilisieren und weiterzuentwickeln.

Die Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität und der Versorgungsvielfalt in der Gemeinde Twist als städtebauliches Ziel stellt ein entsprechendes Planungserfordernis der beabsichtigten Bauleitplanung dar.

## 3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung / Planungsvorgaben

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind bei Bauleitplanverfahren zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Das Baugesetzbuch verpflichtet die Gemeinden, ihre Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Für die Gemeinde Twist sind das Landes-Raumordnungsprogramm für das Landesgebiet Niedersachsen und das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Emsland von Bedeutung. Planungsvorgaben für die örtliche Ebene sind der Flächennutzungsplan der Gemeinde Twist sowie das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Twist (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

#### 3.2 Darstellungen des Landes Raumordnungsprogramms

Die "Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des K+K-Marktes in Twist" von der Gesellschaft für Marktund Absatzforschung mbH (GMA) vom 11.05.2021 belegt, dass die einzelnen handelsbezogenen Ziele der Raumordnung (Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Beeinträchtigungsverbot, Kongruenzgebot) nicht verletzt werden.

#### Konzentrationsgebot

"Der Ortsteil Twist ist als Grundzentrum ausgewiesen. Der Standort befindet sich innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes eines Zentralen Ortes, daher ist das Konzentrationsgebot erfüllt." <sup>1</sup>

#### Integrationsgebot

"Der Standort von K+K liegt in städtebaulich integrierter Lage im zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Twist-Zentrum. Im zentralen Versorgungsbereich liegt der Busbahnhof der Gemeinde ca. 300 m entfernt vom K+K-Standort. Eine weitere Bushaltestelle besteht am Schwarzen Weg / Kanalbrücke. Hier verkehrt regelmäßig die Buslinie in Richtung Meppen. Das städtebauliche Integrationsgebot ist erfüllt."<sup>2</sup>

#### Kongruenzgebot

"Der K+K-Markt wird auch nach der Erweiterung sein Einzugsgebiet in räumlicher Hinsicht nicht vergrößern, was mit der Lage und der Wettbewerbssituation im Umland, u.a. Meppen mit etlichen großflächigen Formaten (E-Center, Kaufland, K+K, Edeka) sowie in Haren (Ems) mit großflächigen Einheiten von Edeka zusammenhängt.

\_

9

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Gemeinde Twist: Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des K+K-Marktes in Twist – Bearbeitung: GMA, 11.05.2021 (S. 15)

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> a.a.O. (S. 15)

In den periodischen Sortimenten ist nach den landesplanerischen Vorgaben der grundzentrale Kongruenzraum, also die Gemeinde Twist ausschlaggebend. Lediglich 30 % des Vorhabenumsatzes dürfen von außerhalb generiert werden. Bei K+K werden alleine etwa 98 % des Umsatzes mit Verbrauchern aus dem grundzentralen Kongruenzraum erzielt, sodass das Kongruenzgebot eingehalten wird "<sup>3</sup>

#### Beeinträchtigungsverbot

"Aufgrund der gleichbleibenden Sortimente im aperiodischen Bereich, ist mit der Erweiterung kein Mehrumsatz in dieser Sortimentsgruppe zu erwarten. Das Beeinträchtigungsverbot kann in allen Sortimenten eingehalten werden."<sup>4</sup>

#### 3.2 Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogramms

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland aus dem Jahr 2010 (RROP 2010) legt die räumlichen und strukturellen Entwicklungen für den Landkreis Emsland als raumplanerisches Gesamtkonzept fest und macht somit Vorgaben für die Bauleitpläne.

Twist ist als Grundzentrum im RROP 2010 des Landkreises Emsland ausgewiesen. 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". Zu den nächstgelegenen Zentralen Orten zählt das Mittelzentrum Meppen, welches unmittelbar an das Siedlungsgebiet Twist angrenzt. Im Norden schließt das Grundzentrum Haren (Ems) an. Bezeichnend für Twist ist die Grenzlage zu den Niederlanden.

Das Plangebiet ist im Regionalen Raumordnungsprogramm als "Vorhandene Bebauung / Bauleitplanerisch gesicherter Bereich" gekennzeichnet. Es liegt südwestlich des Kreuzungspunktes der abgebildeten Hauptverkehrsstraßen, der Landesstraße L47 "Alt-Rühlertwist" und der Straße "Am Kanal".

Weiter nördlich sowie südlich des Plangebiets sind Flächen für die Rohstoffgewinnung von Torf eingetragen.

\_

<sup>&</sup>lt;sup>3</sup> a.a.O. (S. 19)

<sup>&</sup>lt;sup>4</sup> a.a.O. (S. 21)

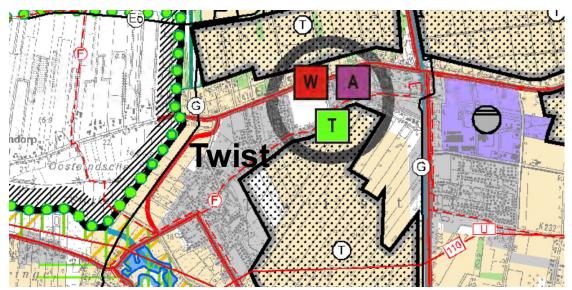


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Raumordnungsprogramm 2010 für den Landkreis Emsland

Das geplante Vorhaben entspricht den geltenden übergeordneten Zielen für den Standort. Aus Sicht der Landes- und Regionalplanung stehen keine Ziele der Raumordnung der Bauleitplanung entgegen. Den Festlegungen zur Entwicklung der Landes- und Siedlungsstruktur wird insgesamt entsprochen.

Die Raumordnungsbehörde hat mit Schreiben vom 18.06.2021 folgende raumordnerische Stellungnahme abgegeben:

"Die Gemeinde Twist ist im RROP 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 und der eingegangenen Stellungnahmen stelle ich fest, dass die Erweiterung des K+K-Marktes in der Gemeinde Twist, von der Lage sowie vom Verkaufs- und Angebotssortiment mit der zentralörtlichen Bedeutung Twist vereinbar ist, ausgeglichene Versorgungsstrukturen benachbarter Gemeinden sowie die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte nicht wesentlich beeinträchtigt werden oder schädliche raumordnerische Auswirkungen zu erwarten sind.

Da es sich bei dem Vorhaben um ein Einzelhandelsgroßprojekt gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO handelt, ist im Rahmen der Bauleitplanung (Sondergebiet "Einzelhandel") sicherzustellen, dass die raumordnerischen Überprüfung zugrundeliegenden Verkaufsflächen eingehalten werden." <sup>5</sup>

\_

<sup>&</sup>lt;sup>5</sup> Raumordnerische Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten; Neubau und Erweiterung eines K&K-Marktes in der Gemeinde Twist, Landkreis Emsland, 17.05.2021

#### 3.3 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan (FNP) dient gemäß § 1 Abs. 5 BauGB in Verbindung mit § 5 Abs. 1 BauGB dazu, eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodenordnung zu gewährleisten. Der Bauleitplan soll die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde vorbereiten und in den Grundzügen darstellen.

Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan als "Mischgebiete" mit einer GRZ von 0,5 bzw. 0,8 dargestellt. Der östliche Rand des Gebietes ist im Flächennutzungsplan als "Flächen für Landwirtschaft" gekennzeichnet. In der näheren Umgebung werden ebenfalls "Mischgebiete" mit einer GRZ von 0,5 bzw. 0,8 sowie nördlich und östlich "Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen" ausgewiesen. Direkt an das Plangebiet angrenzend sind zudem "Sonderbauflächen" für einen Lebensmitteldiscountmarkt und "Flächen für den Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung "Schule" eingetragen.

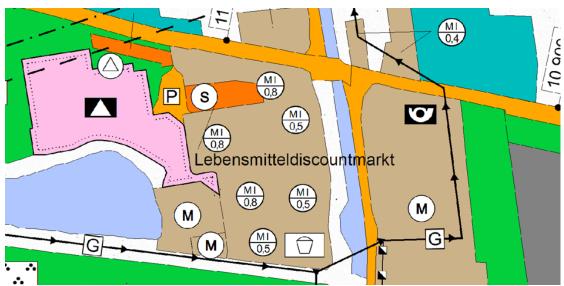


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Twist

Mit den beabsichtigten Festsetzungen entspricht der Bebauungsplan nicht den planungsrechtlichen Vorgaben des Flächennutzungsplanes. Der Flächennutzungsplan ist entsprechend zu ändern. Die 36. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

#### 3.4 Bebauungsplan

Der Ursprungsplan setzt für den sich im Plangeltungsbereich befindenden Teilabschnitt der Straße "Am Kanal" eine "Straßenfläche mit Begrenzungslinie" fest.



Abbildung 3: Ausschnitt aus der Ursprungsfassung

Die 11. Änderung setzt für das Plangebiet ein Mischgebiet mit den Ausnutzungsziffern von 0,6 (Grundflächenzahl) und 1,2 (Geschossflächenzahl) fest. Die überbaubare Grundstücksfläche ist großflächig zusammenhängend festgesetzt. Es sind Gebäude in offener Bauweise und mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Die Dachneigung der Hauptgebäude muss mindestens 15° betragen.



Abbildung 4: Ausschnitt aus der 11. Änderung

Mit der 14. Änderung wird die rechtsverbindliche 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 "Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum" teilweise überplant. Mit Inkrafttreten der 14. Änderung werden alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans für die überplanten Flächen unwirksam.

#### 3.5 Einzelhandelskonzept

Als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ist das Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Twist bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen. Es legt fest, nach welchen Gesichtspunkten der Einzelhandel geplant bzw. angesiedelt werden soll und wurde am 28.04.2010 vom Rat der Gemeinde Twist beschlossen.<sup>6</sup>

Das Vorhaben liegt innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches Twist-Zentrum, welches eine umfassende Versorgungsfunktion für die Bewohner einnimmt.

Der Zentrale Versorgungsbereich ist durch eine Konzentration von Versorgungseinrichtungen des Einzelhandels, der privaten Dienstleistungen und der öffentlichen Infrastruktur geprägt. Dadurch, dass das Plangebiet innerhalb der im Einzelhandelskonzept vorgenommenen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs liegt, wird durch das Vorhaben eine gezielte räumliche Weiterentwicklung des Bereiches unterstützt.

14

<sup>&</sup>lt;sup>6</sup> Gemeinde Twist: Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Twist- Bearbeitung: GMA, Oktober 2009

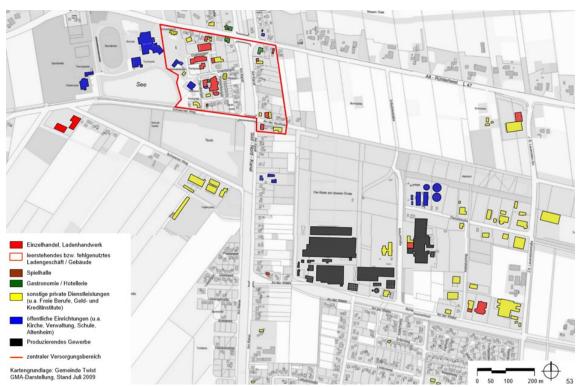


Abbildung 5: Darstellung des Zentralen Versorgungsbereiches Twist-Zentrum im Einzelhandelskonzept

Als Ziel für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Twist kann die Sicherung und der Ausbau des Zentralen Versorgungsbereiches Twist-Zentrum als gesamtgemeindlich wirksamer Versorgungschwerpunkt formuliert werden. Es gilt, "im Rahmen der städtebaulichen Weiterentwicklung des Geschäftsbereichs Twist-Zentrum den Zentralen Versorgungsbereich durch Ansiedlung zusätzlicher mittelgroßer und großflächiger Einzelhandelsbetriebe zu stärken."

"Zum Erhalt der Attraktivität und Versorgungsbedeutung sollten hier generell keine Restriktionen für Einzelhandelsneuansiedlungen bzw. Erweiterungen vorgenommen werden, soweit die raumordnerischen Funktionszuweisungen für das Grundzentrum und die Interessen der benachbarten Kommunen berücksichtigt sind. Das bedeutet, dass sowohl großflächige Betriebe mit zentrenrelevanten als auch mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten grundsätzlich zulässig sein sollten." <sup>8</sup> Es sollen vor allem "ungenutzte bzw. mindergenutzte Grundstücke zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- / zentrenrelevanten Sortimenten in Anspruch genommen werden." <sup>9</sup>

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass das geplante Vorhaben nicht im Widerspruch zu den oben genannten Inhalten des Einzelhandelskonzeptes steht.

-

<sup>&</sup>lt;sup>7</sup> Gemeinde Twist: Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Twist – Bearbeitung: GMA, Oktober 2009 (S. 98)

<sup>8</sup> a.a.O. (S. 93 - 94)

<sup>&</sup>lt;sup>9</sup> a.a.O. (S. 96)

### 4. Ausgangsituation

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Twist im Zentralen Versorgungsbereich Twist-Zentrum an der "Overbergstraße". Großräumig liegt der Standort zwischen der Niederländischen Grenze und der A31 südlich der Landesstraße L47 "Alt-Rühlertwist".

Das westliche Plangebiet stellt sich derzeit als eine zum Teil mit freistehenden Wohnhäusern bebaute Fläche dar. In Teilen besteht das Plangebiet aus einer unbebauten Wiesenfläche, welche von Gehölzen bewachsen ist. Der östliche Randbereich des Gebiets ist derzeit eine öffentliche Straßenverkehrsfläche.

Das Gelände weist eine relativ geringe Neigung auf. Die Höhen liegen zwischen 18,5 m über Normalhöhennull (ü. NHN) im Norden und 17,5 m ü. NHN im Süden des Plangebiets.

Derzeit gilt für das Plangebiet die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum". Dieser setzt für den Geltungsbereich ein "Mischgebiet" fest.

Für die an das Plangebiet angrenzende Umgebung gelten ebenfalls die 11. Änderung sowie die 5., 6. und 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 "Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum". Mit Ausnahme des im Westen angrenzenden "Sonstigen Sondergebietes" mit der Zweckbestimmung "Lebensmitteldiscounter" werden umliegend ausschließlich "Mischgebiete" festgesetzt.

## 5. Konzeption

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Planungsrecht für die Neuerrichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes an der "Overbergstraße" im Geschäfts- und Dienstleistungsschwerpunkt der Gemeinde Twist und gleichzeitig die Sicherung und Entwicklung des Zentralen Versorgungsbereiches Twist-Zentrum. In diesem Zusammenhang wird entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung im Zentralen Versorgungsbereich Twist-Zentrum die Fläche gemäß § 11 BauNVO als "Sonstige Sondergebiete" mit der Zweckbestimmung "SB-Lebensmittelmarkt" festgesetzt und das Einfügen in die nähere Umgebung gesichert.

#### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Gemeinde Twist verfolgt das städtebauliche Ziel, Planungsrecht für eine attraktive Lebensmittelversorgung der Wohnbevölkerung im Geschäfts- und Dienstleistungsschwerpunkt zu schaffen und den zentralen Versorgungsbereich Twist-Zentrum zu sichern.

Auf der Sondergebietsfläche ist eine Angebotskonzentration im Bereich Lebensmittel vorgesehen. Deshalb wird auf die Zulässigkeit von gewerblichen Nutzungen und Dienstleistungen verzichtet. Die zukünftig zulässige Einzelhandelsnutzung wird auf ein Hauptsortiment des kurz- und mittelfristigen Bedarfs im Sinne der Sortimentsliste<sup>10</sup> der Gemeinde Twist beschränkt.

Die zulässigen Nutzungen entsprechen keinem der in § 2 bis § 10 BauNVO definierten Baugebiete. Daher wird ein Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung "SB-Lebensmittelmarkt" ausgewiesen.

Die Sortimentsbeschränkung erfolgt zur Sicherung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches. Durch die Beschränkung der Art der Nutzung und die Ausweisung als Sondergebiet wird verhindert, dass sich in diesem Teilbereich eine Änderung der Nutzung, aktuell Einzelhandel, zu anderen Nutzungen wie beispielsweise Wohnen oder sonstigen Gewerben ergibt.

Durch die Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche (max. 1.530 m²) soll einerseits der logistische und betriebliche Ablauf der Einzelhandelsnutzung gewährleistet und andererseits den gestiegenen Ansprüchen der Kunden entsprochen werden. Aufgrund des erforderlichen Stellplatzbedarfes ist nicht von einem darüberhinausgehenden Erweiterungspotenzial der Verkaufsfläche auszugehen. Zentrale Versorgungsbereiche bzw. die integrierte Nahversorgung werden damit entsprechend der Auswirkungsanalyse nicht beeinträchtigt.<sup>11</sup>

Zur Gewährleistung des zweckmäßigen und wirtschaftlichen Betriebsablaufs sind neben der festgesetzten Hauptnutzung dem Einzelhandel zugeordnete Nebenanlagen wie bspw. Verwaltungs-, Büro- und Sozialräume zulässig.

#### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die nach § 19 Abs. 1 BauNVO festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 ermöglicht eine intensive Flächenausnutzung im Plangebiet und sichert gleichzeitig ein Mindestmaß an Freiflächen im Plangeltungsbereich.

Die Gebäudehöhe (10 m) wird als Höchstmaß über Erdgeschossfertigfußboden festgesetzt, um einer unerwünschten Höhenentwicklung vorzubeugen und einen modernen Einzelhandelsbetrieb zu ermöglichen. Die Festlegung der maximalen Höhe der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens orientiert sich am Geländeniveau und an den umgebenden Straßen / Gebäuden.

<sup>&</sup>lt;sup>10</sup> Gemeinde Twist: Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Twist – Bearbeitung: GMA, Oktober 2009 (S. 108)

<sup>&</sup>lt;sup>11</sup> GMA: Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des K+K-Marktes in Twist, Köln, 16.02.2021

Grundsätzlich sind innerhalb des Plangeltungsbereiches zwei Vollgeschosse zulässig. Das Bauvolumen wird jedoch zusätzlich durch die Geschossflächenzahl (GFZ) begrenzt. Die festgesetzte GFZ von 1,0 ermöglicht die Errichtung eines zweiten Vollgeschosses, wobei dieses nicht dem doppelten Umfang der zulässigen Grundflächenzahl ausnutzen kann. Dadurch soll der Entwicklung einer städtebaulichen Dominante entgegengewirkt werden. Das zweite Vollgeschoss soll die Möglichkeit eröffnen dem Markt z. B. zugeordnete Personal- und Sozialräume von den Verkaufsflächen getrennt unterzubringen.

#### 5.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO die "abweichende Bauweise" festgesetzt, um abweichend von der "offenen Bauweise" längere Baukörper (länger als 50 m) entsprechend der Nutzungsanforderung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes errichten zu können.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenzen bestimmt, die zum nördlichen Planungsgebietsrand - und damit auch zur angrenzenden Wohnbebauung - einen Abstand von 3 m einhalten. Um einer erdrückenden Wirkung durch den Baukörper entgegenzuwirken, wird der Abstand zum östlich angrenzenden Fuß- und Radweg auf 1,5 m begrenzt. Eine weitere Beschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen ist nicht erforderlich, da die Abstandsflächen nach § 6 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) einzuhalten sind.

Die nicht überbaubaren Flächen sind gemäß § 9 NBauO wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen und so zu unterhalten, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

#### 5.4 Örtliche Bauvorschriften

Im Plangeltungsbereich wird die Dachform Flachdach mit einer Dachneigung von 0 bis < 15° festgesetzt, um eine größtmögliche Ausnutzung der Bauflächen zu ermöglichen. Für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind jedoch auch abweichende Dachformen zulässig.

## 6. Erschließung

#### 6.1 Verkehrserschließung / Grundstückserschließung

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar angrenzend zu öffentlichen Verkehrsflächen. Die verkehrliche Erschließung des Grundstückes ist aus südlicher Richtung über die bestehende Straße "Am Kanal" sowie über die westlich und südlich des Plangebietes bestehende "Overbergstraße" gegeben.

Im östlichen Teil des Plangebiets verläuft die öffentliche Verkehrsfläche "Am Kanal". Diese wird jedoch auf Höhe des geplanten Neubaus nicht weiter zur Erschließung benötigt und soll bis zur Einmündung der Landesstraße L47 "Alt-Rühlertwist" sowie bis zur Einmündung der "Overbergstraße" überplant werden, um die für den Neubau und den zugehörigen Parkplatz zur Verfügung stehende Fläche zu vergrößern. Durch diese Maßnahme kann zudem der Kreuzungsbereich an der Landesstraße L47 "Alt-Rühlertwist" entlastet werden.

Mit der Überplanung verliert der betroffene Abschnitt der Straße "Am Kanal" seine Eigenschaft als öffentliche Verkehrsfläche

Der in Anspruch genommene Teilbereich der Straße "Am Kanal" verläuft parallel zur "Flensbergstraße", die als Haupterschließungsstraße in den Zentralen Versorgungsbereich Twist-Zentrum fungiert. Zur Stärkung der Funktion der "Flensbergstraße" wird der in Rede stehende Teilbereich zurückgenommen und durch den vorliegenden Bebauungsplan überplant.

Die verkehrlichen Beziehungen der Anwohner entlang der "Overbergstraße" bleiben trotz der Überplanung des Teilbereiches bestehen, da die Erreichbarkeit der Landesstraße L47 "Alt-Rühlertwist" über die "Flensbergstraße" gesichert ist. Ebenso ist die Erschließung zur Straße "Schwarzer Weg" über die "Fürstenbergstraße" sowie die Straße "Am Kanal" in südliche Richtung gesichert.

Zur Gewährleistung einer möglichst direkten fußläufigen Erreichbarkeit des "Sonstigen Sondergebietes" von der Landesstraße L47 "Alt-Rühlertwist" wird innerhalb des Geltungsbereiches ein öffentlicher Fußund Radweg auf einer Breite von 3 m festgesetzt.

Des Weiteren ist eine Zufahrt aus Richtung des westlich angrenzenden ALDI-Marktes über die "Overbergstraße" zur Stellplatzanlage geplant, um von Kopplungs- und Agglomerationseffekten profitieren zu können. Über die Zufahrt aus Richtung des westlich angrenzenden ALDI-Marktes zur Stellplatzanlage soll auch die Anlieferung erfolgen.

Um dem Eindruck einer Zufahrtsmöglichkeit im Bereich des Flurstücks 116/13 (Alt-Rühlertwist 53) – außerhalb des Geltungsbereiches – vorzubeugen, wird im Norden der Plangebietsabgrenzung zur L47 "Alt-Rühlertwist" ein Zufahrtsverbot festgesetzt. Durch die Überplanung des Teilbereiches der Gemeindestraße "Am Kanal" wird eine von zwei Zufahrten zum Flurstück 116/13 aufgehoben. Diese Planungen erfolgen in Abstimmung mit dem Straßenbauamt Lingen. Die Erschließung des Flurstücks ist über die zweite Zufahrt an der Straße "Alt-Rühlertwist" gesichert. Das festgesetzte Zufahrtsverbot dient der eindeutigen und sicheren Erschließung des "Sonstigen Sondergebietes", welches von der "Overbergstraße" erschlossen werden soll.

Durch die geplante Neuerrichtung des Einzelhandelsbetriebes ist mit keiner deutlich erhöhten Verkehrsbelastung in der Umgebung zu rechnen. Bereits jetzt wird der bestehende Markt regelmäßig frequentiert. Die Stellplatzflächen (für Kunden und Mitarbeiter) werden als solche festgesetzt und orientieren sich zu den öffentlichen Verkehrsflächen. Eine teilweise Überlagerung mit den überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht eine größere Flexibilität in der baulichen Umsetzung. Auf der Stellplatzfläche ist zudem eine Ladestation für Elektrofahrzeuge geplant. Die Anlieferung erfolgt über die Westseite des Plangebietes über die "Overbergstraße".

Insgesamt ist das Plangebiet überörtlich gut angebunden. Nördlich befindet sich angrenzend zum Plangebiet die Landesstraße L47 "Alt-Rühlertwist", die in östlicher Richtung zur A31 führt.

#### 6.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes (Strom, Gas, Trinkwasser) kann über die vorhandenen Leitungen erfolgen. Eine Leitungstrasse kann im Bereich des öffentlichen Fuß- und Radweges, der sich im kommunalen Eigentum befindet, ermöglicht werden.

Zur Entsorgung des Schmutzwassers kann ein vorhandener Kanal genutzt werden.

Im Rahmen der vorliegenden Planung wird eine entwässerungstechnische Planung für die öffentliche Entwässerung aufgestellt. Die Behandlung des Oberflächenabflusses wird im weiteren Verfahren ergänzt.

#### 7. Immissionsschutz

Beim Immissionsschutz sind grundsätzlich zwei Seiten zu berücksichtigen: zum einen die Emissionen, die von dem Plangebiet ausgehen können und auf umgebende Nutzungen wirken und zum anderen die Immissionen, die auf den Geltungsbereich mit seiner Nutzung einwirken.

Der Bebauungsplan setzt ein sonstiges "Sondergebiet" mit der Zweckbestimmung "SB-Lebensmittelmarkt" fest. Dadurch wird ein größerer Lebensmittelmarkt planungsrechtlich ermöglicht. Durch die zusätzliche Flächeninanspruchnahme können Immissionen bei benachbarten Nutzungen bewirkt werden, die sich nicht wesentlich vom derzeitigen Betrieb unterscheiden. Im Rahmen des Planverfahrens wird eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind keine Wohnnutzungen oder andere vergleichbare dauerhafte Aufenthalte von Menschen vorgesehen. Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken, gehen vor allem von dem Straßenverkehr auf der Landesstraße L47 "Alt-Rühlertwist" sowie dem Besucher- und Anlieferungsverkehr des angrenzenden Aldi-Markes aus.

## 8. Altlasten / Kampfmittel

Für den Geltungsbereich sind im Altlastenverzeichnis des Landkreises Emsland derzeit keine Eintragungen enthalten. In der näheren Umgebung des Plangebietes ist jedoch für einen etwa 300 m südwestlich gelegenen Standortes einer Schutthalde im Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS) des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie eine Schlammgrubenverdachtsfläche eingetragen.

Im Bereich des Plangeltungsbereiches gibt es insgesamt fünf Ölbohrstellen (Rühlertwist 2, 113 (1, 2), 114, 115 und 153) die nach dem 2. Weltkrieg verfüllt wurden. Verfüllte Bohrungen dürfen nach bergbehördlicher Vorschrift nicht überbaut und nicht abgegraben werden. Im Vorfeld der Planung vorgenommene Bohrungen des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) waren allesamt ölfündig, sodass um jede Bohrung in einem Radius von 5 m keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen. Die Bohrstellen, einschließlich des Schutzradius, sind in der Planzeichnung lagegetreu dargestellt.

## 9. Natur und Landschaft / Begrünung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans können zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft in einem geringen Umfang bewirkt werden. Dieses betrifft insbesondere die Gartenbereiche der bestehenden Gebäude sowie die unbebauten, von Gehölzen bewachsenen Wiesenflächen, auf denen eine bauliche Inanspruchnahme zu erwarten ist. Ausgewiesene Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen. Im Vergleich zu den zurzeit möglichen planungsrechtlichen Eingriffen wird die durch die neuen planungsrechtlichen Festsetzungen mögliche Versiegelung im Plangebiet jedoch nicht erhöht.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgte eine Begutachtung des Geltungsbereiches sowie dessen näheren Umfeld.

Zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen wird eine extensive Dachbegrünung bei Gebäudedächern mit einer Dachneigung von < 15° festgesetzt. Damit soll ein Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas geleistet werden. Dachbegrünungen können Staub und Schadstoffe aus der Luft filtern. Zudem wird dem Effekt der lokalklimatischen Aufheizung in den Sommermonaten durch versiegelte Flächen entgegengewirkt. Aufgrund der Wasserrückhaltung eines begrünten Daches kann ein Großteil des jährlichen Niederschlagswassers wieder verdunsten, wodurch die öffentlichen Entwässerungssysteme entlastet werden. Hierzu muss bei der extensiven Dachbegrünung allerdings eine Substratmächtigkeit von mindestens 10 cm zur Ausführung kommen.

Neben den positiven optischen Eigenschaften eines begrünten Daches können dieser Dachkonstruktionen auch der Schutz und die Verlängerung der Lebensdauer der Dachabdichtung, u.a. durch Absorbieren schädlicher UV-Strahlungen zu Gute gehalten werden. Durch Verdunstung des gespeicherten Regenwassers kann sich das Raumklima der direkt darunterliegenden Räume im Sommer abkühlen, sodass ggf. auf eine kostenintensive Klimaanlage verzichtet werden kann. Im Winter lässt sich der Wärmebedarf des Gebäudes zudem durch die isolierende Wirkung der Dachbegrünung senken. Unter gewissen Umständen kann ein begrüntes Dach sogar neuen Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten bieten.

Dem erforderlichen Brandschutz kann durch eine geeignete Ausführung der Dachbegrünung (z. B. Verzicht auf Gräser und Verwendung von Flechten und Moose) Rechnung getragen werden. Durch geringe Aufbauhöhen moderner Dachbegrünungen können auch die statischen Anforderungen an die Dachtragwerke wirtschaftlich vertretbar dargestellt werden.

## 10. Denkmalschutz / Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzes (NDSchG). Es liegen keine Hinweise auf das Vorkommen von Bodendenkmälern vor. Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmälern werden nicht beeinträchtigt.

Auf ggf. erforderliche Maßnahmen beim Auffinden denkmalgeschützter Objekte (Bodendenkmäler) wird in der Planzeichnung gesondert verwiesen.

## 11. Planverwirklichung / Bodenordnung

Eine Planverwirklichung ist gegeben. Die Flurstücke befinden sich im privaten Eigentum eines Investors bzw. im öffentlichen Eigentum, sodass bodenordnerische Maßnahmen zur hoheitlichen Umgestaltung von Grund und Boden und deren Eigentums- und Besitzverhältnisse voraussichtlich nicht notwendig sind.

#### 12. Flächenbilanz

Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,7 ha. Das gesamte Plangebiet wird weitgehend als zusammenhängendes "Sonstiges Sondergebiet" mit der Zweckbestimmung "SB-Lebensmittelmarkt" festgesetzt. Auf den öffentlichen Fuß- und Radweg entfallen hiervon ca. 0,03 ha.

#### II. Umweltbericht

## 1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich der Beschreibung der Festlegungen des Planes mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

Ziel der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Vorbereitung der Erweiterung der Verkaufsfläche eines SB-Lebensmittelmarktes, mit welchem die Angebotsstruktur im zentralen Versorgungsbereich verbessert werden soll.

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die Umwelt und ihre Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens. Dazu werden die vorliegenden Kenntnisse bei den einzelnen Schutzgütern vor und nach Maßnahmenrealisierung dargestellt und die beabsichtigten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erläutert. Der Eingriff in die Natur und Landschaft wird gemäß § 14 Abs. 4 BNatSchG ermittelt und die Ergebnisse in die Planung integriert.

1.2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

Innerhalb der umweltbezogenen Fachgesetze sind für die unterschiedlichen Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze formuliert, welche im Rahmen der nachfolgenden Umweltprüfung der relevanten Schutzgüter zu berücksichtigen sind.

Im Rahmen der Bewertung sind besonders derartige Strukturen und Ausprägungen bei den einzelnen Schutzgütern zu berücksichtigen, die im Sinne des zugehörigen Fachgesetzes bedeutsame Funktionen wahrnehmen (z. B. geschützte oder schutzwürdige Biotope als Lebensstätte streng geschützter Arten). Deren Funktionsfähigkeit ist unter Berücksichtigung der gesetzlich fixierten Ziele zu schützen, zu erhalten und ggf. weiterzuentwickeln.

Nachfolgende Zielaussagen der Fachgesetze und verbindlichen Vorschriften sind in diesem Bauleitplanverfahren relevant:

Rechtsquelle	Zielaussage							
• Fläche/Boden								
Bundesboden-	Langfristiger Schutz oder Wiederherstellung des Bodens hinsichtlich seiner							
schutzgesetz inkl.	Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als							
Bundesboden-	Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere, Pflanzen							
schutzverordnung	- Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen							
	- Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz) - Archiv für Natur- und Kulturgeschichte							
	- Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche							
	sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen							
	- Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen							
	- Vorsorgeregelungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenver-							
	änderungen und Altlasten sowie dadurch verursachter Gewässer-							
	verunreinigungen.							
	- Förderung der Bodensanierung							
	- Prüfwerte zur Beurteilung von Bodenbelastungen und Nutzungs- verträglichkeiten							
Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden (Bodenschutzklausel). Inanspruchnahme landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnungszwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Ausmaß für andere Nutzungen. Zusätzliche Anforderungen entstehen des Weiteren durch die Kennzeichnungspflicht für erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden. Sicherung von Rohstoffvorkommen.							
Bundesnatur- schutzgesetz	Böden so erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können. Pflanzendecken sichern bzw. standortgerechte Vegetationsentwicklung							
Schulzgesetz	ermöglichen. Vermeidung von Bodenerosionen.							
Landes-Raumordnungs-	Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen durch eine sparsame und schonende							
programm	Inanspruchnahme der Naturgüter							
Niedersachsen								

Gewässer/	
Grundwasser	
Wasserhaushalts- gesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen. Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes erhalten. Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses vermeiden.
Niedersächsisches Wassergesetz	Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.
Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Auswirkungen auf das Wasser sowie Berücksichtigung von wirtschaftlichen Belangen bei den Regelungen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.
Bundesnatur- schutzgesetz	Natürliche und naturnahe Gewässer, Rückhalteflächen und Uferzonen erhalten, entwickeln oder wiederherstellen. Änderungen des Grundwasserspiegels vermeiden. Ausbau von Gewässern so naturnah wie möglich gestalten.
Landes-Raumordnungs- programm Niedersachsen	Sicherung der Gewässer als Lebensgrundlage des Menschen, als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Bewirtschaftung des Grundwassers ohne nachhaltige Veränderungen des mengenmäßigen Zustandes und der daraus gespeisten oberirdischen Gewässer

• Klima/ Lufthygiene					
Bundesimmissions-	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der				
schutzgesetz inkl. Verordnungen	Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile, und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).				
TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.				
Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Auswirkungen auf Luft und Klima und Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität. Vermeidung von Emissionen. Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie.				
Bundesnatur-	   Vermeidung von Beeinträchtigungen des Klimas. Erhaltung, Entwicklung und				
schutzgesetz	Wiederherstellung von Wald und sonstigen Gebieten mit günstiger klimatischer Wirkung sowie von Luftaustauschbahnen.				
Orts-/Land- schaftsbild					
Bundesnatur-	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft aufgrund				
schutzgesetz	ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.				
Baugesetzbuch	Baukulturelle Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes. Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und Anwendung der Eingriffsregelung bei Eingriffen in das Landschaftsbild				
Nieders. Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung	Ordnung der Benutzung der freien Landschaft				

Arten/Lebens-				
gemeinschaften				
Bundesnatur- schutzgesetz	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes - die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter - die Tier- und Pflanzenwelt einschl. ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.  Die Belange des Arten- und Biotopschutzes sind zu berücksichtigen.			
Baugesetzbuch	<ul> <li>Berücksichtigung des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die</li> <li>- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie</li> <li>- Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz)</li> <li>- Biologische Vielfalt Landwirtschaftliche, als Wald oder für Wohnungszwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Ausmaß in Anspruch nehmen (Umwidmungssperrklausel)</li> </ul>			
FFH-RL	Sicherung der Artenvielfalt durch Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen			
VogelSchRL	Schutz und Erhaltung sämtlicher wildlebender, heimischer Vogelarten und ihrer Lebensräume			

Rechtsquelle	Zielaussage						
Landes-Raumordnungs-	- Erhaltung für die Tier- und Pflanzenwelt wertvoller Gebiete,						
programm	Landschaftsbestandteile und Lebensgemeinschaften						
Niedersachsen	- Nachhaltige Sicherung von heimischen Tier- und Pflanzenarten einschließlich						
	ihrer Lebensräume und Lebensgemeinschaften						
	- Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer						
	Wechselbeziehungen durch Aufbau eines landesweiten Biotopverbundes						
Nieders. Gesetz über	Erhalt, Mehrung und nachhaltige Sicherung des Waldes wegen seiner Nutz-,						
den Wald und die	Schutz- und Erholungsfunktion.						
Landschaftsordnung							
• Mensch/							
Gesundheit							
Baugesetzbuch	Berücksichtigung allgemeiner Anforderungen an gesunde Wohn- und						
	Arbeitsverhältnisse, Sport, Freizeit und Erholung und die Vermeidung von						
	Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern.						
	Vermeidung von Emissionen.						
Bundesimmissions-	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der						
schutzgesetz inkl.	Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen						
Verordnungen	Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des						
	Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen						
	durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen						
	und ähnliche Erscheinungen).						
TA-Lärm 1998	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen						
	Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.						
DIN 18005	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein						
	ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am						
	Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von						
	Lärmvorsorge und –minderung bewirkt werden soll (Orientierungswerte für						
	städtebauliche Planung).						
Geruchsimmissions-							
richtlinie / VDI	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor Geruchsimmissionen,						
Richtlinien	insbesondere landwirtschaftlicher Art sowie deren Vorsorge.						
Bundesnatur-	Erholung in Natur und Landschaft zur Sicherung der Lebensgrundlage						
schutzgesetz							
Landes-Raumordnungs-	Sicherung und Weiterentwicklung der Voraussetzungen für Erholung und						
programm Nds.	Tourismus in Natur- und Landschaft in allen Teilräumen						

• Kulturgüter/sonstige Sachgüter	
Baugesetzbuch	Schutz von Kultur- und Sachgütern im Rahmen der Orts- und Landschaftsbilderhaltung und –entwicklung, Berücksichtigung der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege.
Bundesnatur- schutzgesetz	Erhaltung historischer Kulturlandschaften und –landschaftsteilen von besonders charakteristischer Eigenart, sowie der Umgebung geschützter oder schützenswerter Kultur, Bau- und Bodendenkmälern, sofern dies für die Erhaltung der Eigenart und Schönheit des Denkmals erforderlich ist.
Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz	Kulturdenkmale sind zu schützen, zu pflegen und wissenschaftlich zu erforschen

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Emsland (2001) trifft unmittelbar für den Geltungsbereich keine Aussagen. Nördlich und südlich des Geltungsbereiches werden mehrere kleinere Waldflächen dargestellt. Der östlich des Geltungsbereiches verlaufende "Süd-Nord-Kanal" wird als überregional schutzwürdiger Bereich dargestellt.

Es gibt keine Bereiche, die dem Zuständigkeitsbereich der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie, die sich u.a. aus dem Bundesnaturschutzgesetz sowie dem Niedersächsischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz ergeben.

Ein aus dem Landschaftsrahmenplan abzuleitender, konkretisierender Landschaftsplan liegt für den betreffenden Bereich bislang nicht vor. Auch spezielle Schutzausweisungen des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz existieren nicht.

Es gelten daher vorrangig die allgemein gültigen Ziele des Umweltschutzes, die insbesondere den vorherigen Tabellen zu entnehmen sind.

## 2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden

Die vorliegenden Kenntnisse bei den einzelnen umweltrelevanten Schutzgütern vor und nach der Maßnahmenrealisierung werden dargestellt und die beabsichtigten Vermeidungs-, Verminderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen erläutert.

# 2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Abschätzung zur voraussichtlichen Entwicklung des Umweltzustands gegenüber dem Basisszenario erfolgt, soweit möglich, auf Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnissen.

#### 2.1.1 Fläche / Boden

Die Gemeinde Twist liegt nach der geologischen Übersichtskarte des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) im Entstehungsbereich der geologischen Zeitabschnitte des Holozäns und der Weichsel-Kaltzeit mit Böden aus Sand, Kies und Flussablagerungen der Niederterrassen.

Die Bodenkarte von Niedersachsen (BK50) zeigt für den Geltungsbereich den Bodentyp Tiefer Gley mit Erdniedermoorauflagen, die Bodenlandschaft Talsandniederungen, die Bodengroßlandschaft Talsandniederungen und Urstromtäler und die Bodenregion Geest an.

In der Bodenübersichtskarte wird die Bodeneinheit Podsole aus älteren Flugsanden über Talsanden (höhere Bereiche der Talsandniederung), vergesellschaftet mit Gley-Podsolen, in flachen Tälern und Senkenbereichen Gley aus Talsanden angezeigt. Das Plangebiet ist der naturräumlichen Region der Ostfriesischen-Oldenburgischen-Geest zugeordnet.

Der Plangeltungsbereich ist durch eine kleinteilige Wohnbebauung in Form eines locker bebauten Einzelhausgebietes und den "Süd-Nord-Kanal" mit der parallel verlaufenden Straße "Am Kanal" geprägt. Die Freiflächen / Gartenbereiche sind als Ziergärten zu bewerten.

Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen sind innerhalb des Plangebiets nicht bekannt. Etwa 300 m süd-westlich besteht die "Rühlertwist Bauschuttdeponie Am Schwarzen Weg", welche als Schlammgrubenverdachtsfläche gilt.

Durch die planungsrechtlich festgesetzte Nutzung wird eine Inanspruchnahme des Bodens ermöglicht. Diese Inanspruchnahme ist durch die Obergrenze nach § 17 BauNVO begrenzt.

#### Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung

Bei einem Planungsverzicht würde sich die oben beschriebene Situation nicht verändern. Langfristig könnte der Bewuchs auf den Flächen zunehmen.

#### 2.1.2 Gewässer / Grundwasser

Im Plangebiet verlaufen keine offenen Gewässerstrukturen. In der unmittelbaren Nachbarschaft sind jedoch offene Wasserflächen oder Wasserschutzgebietsausweisungen vorhanden. Im Osten befindet sich, direkt an das Plangebiet angrenzend, der "Nord-Süd-Kanal". Etwas weiter in östlicher Richtung sind in etwa 200 m Entfernung ein Teich der Feuerwehr und ein Kanalgraben vorhanden. Im Süden bzw. Süd-Westen befinden sich in ca. 200 - 250 m Entfernung zwei Seen. Zudem liegt 500 m südlich der "Hauptvorfluter Süd".

Der Grundwasserstand im Plangebiet ist hoch. Nach der Hydrologischen Karte (HK50) des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie bewegt sich die Lage der Grundwasseroberfläche im Plangebiet zwischen 15 m ü. NHN und 17,5 m ü. NHN bei einer Geländehöhe von etwa 17,5 m ü. NHN.

Im Rahmen der vorliegenden Planung wird eine entwässerungstechnische Planung für die öffentliche Entwässerung aufgestellt. Die Behandlung des Oberflächenabflusses wird im weiteren Verfahren ergänzt.

#### Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung

Bei einem Planungsverzicht würde sich die oben beschriebene Situation nicht verändern.

#### 2.1.3 Klima / Lufthygiene

Der Klimaatlas des Deutschen Wetterdienstes zeigt großflächig für das Gemeindegebiet von Twist einen mittleren jährlichen Niederschlag zwischen 800 – 900 mm/Jahr und eine mittlere Lufttemperatur im Bereich von 9 – 9,5 °C (Normalwerte für den Zeitraum 1961 – 1990). Im zentralen Bereich von Twist ist ein Großteil der Flächen versiegelt, weshalb von einem innenstadttypischen Kleinklima auszugehen ist. Durch bebaute Bereiche können klimabedingte Belastungen auftreten. Dabei handelt es sich zum Beispiel um Abgase, niedrigere Windgeschwindigkeiten oder höhere Temperaturen, mit denen im Plangebiet gerechnet werden kann.

Im Plangebiet ist aufgrund des geringen Versiegelungsgrades und der vorhandenen Grünstrukturen von einer mikroklimatisch tendenziell ausgeglichenen Situation auszugehen. Eine hohe bauliche Versiegelung kann die klimatische Situation verändern.

Frischluftschneisen, die für die Gemeinde von Bedeutung wären, liegen im Planbereich nicht vor.

#### Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die derzeitige klimatische Situation beibehalten, die langfristig dem Klimawandel und globalen Erwärmungen unterläge.

#### 2.1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet liegt zwischen den Naturräumlichen Regionen "Ostfriesisch-Oldenburgische Geest" und "Ems-Hunte-Geest und Dümmer-Geestniederung". Ausgewiesene Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Mehrere Schutzgebiete befinden sich in entfernter Umgebung. Etwa 2 km nördlich sind ein Naturschutzgebiet und ein Biotop nach § 30 BNatSchG; 2,5 km süd-östlich ein Naturschutzgebiet; 2 km südlich ein weiteres Biotop nach § 30 BNatSchG und westlich in etwa 3 km Entfernung ein Naturpark vorhanden.

Die Vegetation im Plangebiet besteht hauptsächlich aus Gartenland und einzelnen Sträuchern. Im westlichen Bereich befindet sich eine Ansammlung von Gehölzen. Aus faunistischer Sicht könnten die Gehölze unter anderem Vögeln ein potenzielles Lebens-, Brut- und Nahrungshabitat darstellen. Insgesamt sind die Grünstrukturen im Plangebiet jedoch von geringer ökologischer Bedeutung.

#### Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung

Im Falle einer Nichtdurchführung der Planung ist von den jetzigen Arten und Lebensgemeinschaften sowie ihren Lebensräumen auszugehen, sofern sich die randlichen Lebensbedingungen nicht wesentlich verändern.

#### 2.1.5 Orts-/ Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild ist städtisch geprägt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des zentralen Bereiches von Twist, welcher durch eine Mischnutzung mit öffentlichen Einrichtungen und Versorgungseinrichtungen geprägt ist. Die Flächen sind bebaut und in großen Teilen versiegelt.

#### Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung

Ein Planungsverzicht würde Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes ausschließen.

#### 2.1.6 Mensch / Gesundheit

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Bereich von Twist, benachbart zu Verkehrs-, Wohn- und einigen Einzelhandelsnutzungen sowie öffentlichen Einrichtungen. Negative landwirtschaftliche Immissionen sind daher nicht anzunehmen. Eine Quelle relevanter Verkehrsimmissionen stellt die nördlich angrenzende Landesstraße L47 "Alt-Rühlertwist" dar.

Neben den Schallbeeinflussungen durch den Straßenverkehr gehen vom westlich angrenzenden Betrieb des Einzelhandelsmarktes Emissionen aus. Hierzu gehören zum Beispiel Emissionen durch Anlieferungsund Kundenverkehr.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung werden im weiteren Verfahren ergänzt.

#### Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung

Bei einem Planungsverzicht würden keine weiteren Emissionen verursacht werden. Die beschriebene Situation bliebe für das Plangebiet sowie die nahe Umgebung unverändert.

#### 2.1.7 Kulturgüter / sonstige Sachgüter

Innerhalb des Planungsbereiches sind weder Bau- und Bodendenkmäler noch Naturdenkmäler vorhanden. Umweltrelevante Sachgüter liegen ebenso nicht vor.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung

/

#### 2.1.8 Wechselwirkungen

Die planungsrechtlich festgesetzte Nutzung beeinflusst die unterschiedlichen Umweltaspekte unter anderem durch ihre Versiegelung und Nutzungsintensität. Die einzelnen Schutzgüter beeinflussen sich zudem grundsätzlich untereinander und stehen teilweise in einem engen gemeinsamen Wirkungszusammenhang.

Weitergehende besondere Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Umweltmedien, die über die beschriebenen Zusammenhänge hinausgehen, sind jedoch nicht erkennbar.

# 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Nachfolgend werden, soweit möglich, insbesondere die möglichen, erheblichen Umweltauswirkungen während der Bau- und Betriebsphase auf die Schutzgüter beschrieben.

#### 2.2.1 Fläche / Boden

Durch die getroffenen Festsetzungen wird in Verbindung mit den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO) insgesamt eine leicht erhöhte Versiegelung des Bodens planungsrechtlich ermöglicht. Die Flächeninanspruchnahme ist jedoch durch diese Obergrenzen beschränkt und wird durch Maßnahmen zur Begrünung ausgeglichen. Dazu zählt unter anderem die festgesetzte Dachbegrünung.

Bei Durchführung der Planung kann eine Verlagerung des Oberbodens eintreten und die vielfältigen Funktionen des Umweltmediums Boden (u.a. Lebensraumfunktion, Bestandteil des Naturhaushaltes, Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte) in Teilen verloren gehen. Die Bodenversiegelung kann zu Störungen führen, insbesondere der Regelfunktion im Wasserhaushalt.

#### 2.2.2 Gewässer / Grundwasser

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen wird eine leicht erhöhte Flächeninanspruchnahme ermöglicht. Somit wird bei Durchführung der Planung die Versickerung des Niederschlagswassers auf bislang unbebauten Bereichen eingeschränkt und es kommt zu einem leicht erhöhten Oberflächenabfluss und einer reduzierten Grundwasseranreicherung.

Ein unmittelbarer Eingriff in Oberflächengewässerstrukturen erfolgt nicht. Negative Beeinflussungen des Mediums Gewässer / Grundwasser sind aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereiches nicht zu erwarten.

#### 2.2.3 Klima / Lufthygiene

Die planungsrechtlich festgesetzte bauliche Inanspruchnahme wird das lokale Temperaturniveau und die örtliche Luftfeuchtigkeit auf der Fläche voraussichtlich nicht spürbar negativ beeinflussen. Es handelt sich angesichts der planungsrechtlich bisher ermöglichten Versiegelung insgesamt um eine geringe zusätzliche Versiegelung im Innenbereich des Gemeindezentrums.

#### 2.2.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Durch die Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen kann in gewisser Weise das Artengefüge auf der Grünfläche eingeschränkt werden. Die bauliche Inanspruchnahme kann eventuell zu einer Verdrängung einzelner Individuen führen. Nachhaltige Populationsverluste sind aufgrund der Ausweichmöglichkeiten nicht zu befürchten.

#### 2.2.5 Orts-/ Landschaftsbild

Auswirkungen auf das einsehbare Orts- und Landschaftsbild sind insbesondere dadurch zu erwarten, dass ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit zugehöriger Stellplatzanlage errichtet wird. Durch die Lage im Zentrum von Twist, im direkten Umfeld eines weiteren großflächigen Einzelhandelsbetriebs, sind negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild nicht zu erwarten.

#### 2.2.6 Mensch / Gesundheit

Von dem Betrieb eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes können Schallbelastungen ausgehen. Diese werden insbesondere durch den Anlieferungsverkehr bzw. dem Verkehr auf der Stellplatzanlage hervorgerufen. Das Vorhaben orientiert sich im Wesentlichen an der bereits bestehenden Nutzung und an den bestehenden Nutzungen in der Nachbarschaft.

Der Planbereich ist vor allem durch die Schallimmissionen der nördlich verlaufenden Landesstraße L47 "Alt-Rühlertwist" sowie den Anlieferungsverkehr bzw. dem Verkehr auf der Stellplatzanlage des östlich angrenzenden ALDI-Marktes gestört.

#### 2.2.7 Kulturgüter / sonstige Sachgüter

Kulturelle Funktionen bzw. ökologisch relevante Sachgüter sind im Zusammenhang mit dem Planungsvorhaben nicht beeinträchtigt.

#### 2.2.8 Wechselwirkungen

Die Umweltmedien beeinflussen sich grundsätzlich untereinander. Über die beschriebenen Auswirkungen hinausgehende besondere Wechselwirkungen werden bei Durchführung der Planung nicht erwartet.

2.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder, soweit möglich, ausgeglichen werden sollen, sowie geplante Überwachungsmaßnahmen

#### 2.3.1 Vermeidungs-/ Verhinderungs-/ Verminderungsmaßnahmen

Die zulässigen Maßnahmen bewirken Eingriffe, die auch Wechselbeziehungen auf die einzelnen Umweltmedien haben können. Durch die beabsichtigte Innenentwicklung wird eine Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vermieden. So wird eine intensiv erfolgende Bodeninanspruchnahme sowohl Auswirkungen auf die Wasserspeicherung als auch die Flora haben. Damit werden auch der Fauna Lebensräume entzogen. Zur Kompensation der Versiegelung am Boden sind Dachflächen zu begrünen. Begrünte Dächer sind durch Niederschlagrückhaltung und Abflussverzögerung zudem ein wichtiges Element für das urbane Regenwassermanagement.

Erhebliche zusätzliche Auswirkungen gegenüber den, bei den im Einzelnen bewerteten Umweltmedien beschriebenen, sind durch weitere Wechselwirkungen nicht erkennbar.

#### 2.3.2 Ermittlung des Umfangs des unvermeidlichen Eingriffs und der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß §18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu prüfen, ob und in welchem Umfang Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Auf Grundlage dessen ist entsprechend der Vorschriften und Ausführungen des Baugesetzbuchs (BauGB) über die Vermeidung, den Ausgleich und Ersatz zu entscheiden. Innerhalb dieser ökologischen Prüfung wird der

rechtlich zulässige Eingriff erfasst, bewertet und dem zukünftig vorgesehenen Eingriffsumfang gegenübergestellt.

Die Bewertung des Eingriffs erfolgt nach dem im Landkreis Osnabrück praktizierten Kompensationsmodell. Dieses sieht die Bestandsaufnahme und Ermittlung des derzeitigen Flächenwertes unter Berücksichtigung eines gegebenenfalls bereits vorhandenen Bebauungsplanes sowie des Flächenbedarfs für Kompensationsmaßnahmen in 3 Schritten vor.

- 1. Ermittlung des derzeitig en ökologischen Wertes für die vom Eingriff betroffenen Flächen (Eingriffsflächenwert).
- 2. Ermittlung der ökologischen Wertverschiebung (Verlust bzw. Verbesserungen auf der Planfläche) durch die Planmaßnahmen (Kompensationswert).
- 3. Ermittlung der Flächengröße für externe Kompensationsmaßnahmen, falls auf der Eingriffsfläche entstandene Defizite nicht vor Ort ausgeglichen werden können.

Der Eingriff wird zunächst auf Grundlage der Annahme berechnet, dass ein vollständiger, 100 %iger Verlust der Eingriffsfläche vorliegt. Dementsprechend bezieht sich die Berechnung des Kompensationsbedarfs ebenfalls auf die Gesamtfläche, um ein vergleichbares Ergebnis erzielen zu können.

Bei der Festlegung geeigneter landschaftspflegerischer Maßnahmen ist neben dem Umfang insbesondere auch die Art der Maßnahme entscheidend für die Bewertung. Zum einen leisten sie einen wesentlichen Beitrag zur Wiederherstellung und Stabilisierung des Naturhaushaltes durch Schaffung neuer Lebensräume; zum anderen reichern sie die Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen an.

Hierdurch lassen sich die mit dem geplanten Bauvorhaben einhergehenden Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verringern.

Die Maßnahmen unterscheiden sich nach Art und Umfang in:

#### a) Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Diese sind bereits in der vorbereiteten Planung zu berücksichtigen (z.B. durch Standortwahl) und sollten durch gezielt Vorgaben, wie z.B. durch Baumschutz- und Unterhaltungsmaßnahmen, Reduzierung von Zufahrten in sensiblen Bereichen, umgesetzt werden. Im Zuge der vorbereitenden Bauleitplanung muss die grundsätzliche Unvermeidbarkeit des Eingriffs im Hinblick auf die erforderlichen baulichen Erweiterungen des Siedlungsbereiches festgestellt werden, um die generelle planerische Realisierungsfähigkeit zu gewährleisten.

#### b) Ausgleichsmaßnahmen

Zielsetzung ist die funktionsbezogene Kompensation des Verlustes von Lebensräumen durch die Herstellung von adäquaten, angemessenen Strukturen. Ausgleichsmaßnahmen können z.B. über eine Bepflanzung mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen erfolgen, oder über Anlage eines naturnahen Zustandes z.B. im Bereich eines Gewässerraumes.

Die potenzielle natürliche Vegetation kennzeichnet das arealbiotische Wuchspotential des jeweiligen Standortes – sie gibt Auskunft über die diejenigen Pflanzengesellschaften, die sich im Bestand ohne anthropogene Einflüsse oder Störungen eingestellt hätten. Bei Verwendung der Arten dieser individuellen Gesellschaft, kann ein Höchstmaß an Wüchsigkeit, Standortgerechtigkeit und Durchsetzungsvermögen bei gleichzeitiger Minimierung von Pflegeaufwand erreicht und nachhaltig gesichert werden.

Diesbezüglich besteht die Möglichkeit zur Schaffung von Art und standortgerechten Lebensräumen für die Fauna und damit für die Ausbildung von funktionsfähigen Biozönosen innerhalb des Ökosystems.

#### c) Ersatzmaßnahmen

Ersatzmaßnahmen sind in dem Fall vorzunehmen, wenn ein Eingriff im Eingriffsbereich nicht vollumfänglich ausgeglichen werden kann und / oder andere Belange, denen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Rangfolge vorstehen. Anderenfalls ist der Eingriff als unzulässig zu bewerten. Inwieweit ein ökologisches Defizit durch den Eingriff entsteht, ist durch die Berechnung des Kompensationsbedarfs innerhalb des Bauleitplanverfahrens zu ermitteln. In Abhängigkeit des daraus hervorgehenden Ergebnisses, sind Ersatzmaßnahmen vorzusehen.

Der durch die angestrebte Baumaßnahme zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft, sollte durch die Stärkung von vorhandenen Strukturen sowie Neuanlegung artgleicher Strukturen an anderer Stelle im Gebiet ausgeglichen werden können.

Die Ermittlung des Eingriffsflächenwertes erfolgt in Bezug auf alle Biotoptypen, die sich innerhalb des Plangebietes befinden, unter Berücksichtigung der Auswirkungen umgebender Flächen auf das Plangebiet. Bodenrelevante Kriterien (wie Relief, Exposition, Nährstoffverhältnisse, Pufferkapazität, Wiederherstellbarkeit, kulturhistorische Bedeutung) sind in die Bewertung einzubeziehen.

Innerhalb dieser Bewertung entsprechend des vorgenannten Osnabrücker Kompensationsmodells, werden den unterschiedlichen Biotoptypen nach ihrer Ausprägung Werte zugeordnet, die im Einzelfall gegebenenfalls zu konkretisieren sind. Die hierbei angewandte Differenzierung der ökologischen Wertigkeit ist gegliedert in die Kategorien 0 bis 5, d. h. von wertlosen (Kategorie 0) bis zu extrem empfindlichen Biotoptypen (Kategorie 5).

Die jeweilige Einschätzung der einzelnen Bereiche wird bei jedem Biotoptyp gesondert vorgenommen.

#### 2.3.2.1 Eingriffsflächenwertberechnung

Da im Geltungsbereich der neuen Bauleitplanung bereits in Teilen planungsrechtlich zulässige Eingriffsmöglichkeiten durch den vorhandenen Bebauungsplan Nr. 14 "Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum" (in der 5., 11. Änderung) vorliegen, sind dessen Festsetzungen bzw. die davon berührten Flächen für die Bewertung (anteilig) zu berücksichtigen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des aufzustellenden Bebauungsplanes sind folgende Biotoptypen aufzuführen:

38

#### Vorhandener Bebauungsplan Nr. 14 "Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum"

#### - Verlust des Biotoptyps Mischgebiet MI: GRZ 0,6

Entsprechend der Darstellungen des bestehenden Bebauungsplanes ist ein Mischgebiet (MI) ausgewiesen mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 (zzgl. zulässiger Abweichung +50 % bis max. 0,8) und bietet somit den Ansatz, das Ausmaß der maximalen Versiegelung festzustellen.

Gesamtfläche Mischgebiet: 5.971 m²

- davon vollversiegelt (80 %):
- davon Grünflächen (20 %):
1.194 m²

Die vollversiegelten Flächen sind als ökologisch wertlos einzustufen und werden entsprechend mit einem Wertfaktor von 0,0 bewertet. Für die Grünflächen ist eine Gestaltung in ortsüblicher Art und Weise anzunehmen, d.h. auch die Verwendung einer nicht heimischen Bepflanzung. Eine Bewertung mit dem Faktor 1,0 ist angemessen.

#### **Bestand** (Eingriffsbereiche)

#### - <u>Verlust des Biotoptyps Verkehrsfläche (Erschließungsstraße)</u>

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich am östlichen Rand eine Erschließungsstraße (parallel zu Süd-Nord-Kanal). Es wird die Annahme getroffen, dass die Verkehrsfläche einen Versiegelungsgrad von 90 % aufweist zzgl. eines 10 %-Anteils an Straßenbegleitgrün. Versiegelte Flächen besitzen keinen ökologischen Wert und sind in der Bilanzierung mit einem Wertfaktor von 0,0 zu berücksichtigen. Für das Straßenbegleitgrün wird eine geringe ökologische Wertigkeit mit einem Wertfaktor von 0,8 angesetzt.

#### 1. Ermittlung des Eingriffsflächenwertes (= 100 % iger Verlust)

Bei der Beurteilung der zu erwartenden Eingriffe wurden neben dem direkten Plangebiet auch die umliegenden Bereiche mit erfasst. Dabei ergaben die Voruntersuchungen, dass die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung auf das eigentliche Plangebiet beschränkt werden kann. Erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes von Flächen außerhalb des Geltungsbereiches sind im vorliegenden Fall nicht zu erwarten.

Biotoptyp	Flächen		Wertfaktor	Werteinheiten	
vorh. Bebauungsplan Nr. 14 "Gemei	nde-, Schu	-			
und Sportzentrum:					
mit 5., 11. Änderung (anteilig berechnet)					
Mischgebiet MI: GRZ 0,6*	(5.971)	m²			
- davon versiegelt (80 %)	4.777	m²	0,0	0	WE
- davon Grünflächen (20 %)	1.194	m²	1,0	1.194	WE
Bestand (Eingriffsbereiche)					
Verkehrsfläche (Erschließungsstraße)	(865)	m²			
- davon versiegelt (90 %)	778	m²	0,0	0	WE
- davon Straßenbegleitgrün (10 %)	87	m²	0,8	70	WE
Eingriffsflächenwert	6.836	m²		1.264	WE

<sup>\*</sup> mögliche Abweichung der GRZ +50% (bis max. 0,8)

#### 2.3.2.2 Kompensationsberechnung

Zur Kompensation des vorgenannten Eingriffsflächenwertes werden auf Grundlage des neuen Bebauungsplanes folgende Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches angerechnet:

#### Sondergebiet SO: GRZ 0,8

Der Bebauungsplan weist ein Sondergebiet aus auf einer Fläche von insgesamt ca. 0,6 ha aus. Die GRZ von 0,8 zzgl. der Möglichkeit zur Abweichung um +50 % (bis max. 0,8) bietet hier den Ansatz, das Ausmaß der maximalen Versiegelung festzustellen. Nicht versiegelte Flächen stellen ein Kompensationspotential dar.

Gesamtfläche SO GRZ 0,8: 6.553 m²

davon versiegelt (80%):
 davon Grünflächen (20%):
 1.311 m²

Für versiegelte Flächen, die als wertlos eingestuft sind, wird der Wertfaktor 0,0 angesetzt.

Für die Grünflächen innerhalb des Sondergebiets ist eine Gestaltung in ortsüblicher Art und Weise anzunehmen. Die Anlage von gepflegten Rasenflächen sowie Rabattenpflanzungen aus z. T. nicht standortgerechten Gehölzen muss vorausgesetzt werden. Diese Grünflächen im besiedelten Bereich sind laut Kompensationsmodell als weniger empfindliche Bereiche zwischen den Wertfaktoren 0,6 bis 1,5 anzusiedeln. Eine Bewertung mit dem Faktor 1.0 ist angemessen.

#### Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Gemäß Plandarstellung ist innerhalb der bisherigen Trassierung der Erschließungsstraße "Am Kanal" eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung vorgesehen (Fuß- und Radweg). Die Fläche wird in bituminös gebundener Bauweise oder als Pflasterbauweise hergestellt und gilt somit als vollversiegelte Fläche, die mit einem Wertfaktor von 0,0 berechnet wird.

#### 2. Ermittlung des Kompensationswertes auf der Eingriffsfläche

Nachfolgend wird zunächst der Neuanlagenwert (Kompensationswert) des geplanten Baugebietes ermittelt und dann vom Eingriffsflächenwert abgezogen.

Biotoptyp Flächen		en	Wertfaktor	Werteinheiten	
Sondergebiet SO: GRZ 0,8*	(6.553)	m²			
- davon versiegelt (80 %)	5.242	m²	0,0	0	WE
- davon Grünflächen (20 %)	1.311	m²	1,0	1.311	WE
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: F+R	(283)	m²			
- davon versiegelt (100 %)	283	m²	0,0	0	WE
Kompensationswert	6.836	m²		1.311	WE

<sup>\*</sup> mögliche Abweichung der GRZ +50% (bis max. 0,8)

#### 2.3.2.3 Kompensationsergebnis

#### 3. Ermittlung des Kompensationsbedarf für externe Kompensationsmaßnahmen

	Kompensationsdefizit	-47	WE
	Kompensationswert	1.311	WE
Bilanz	Eingriffsflächenwert	1.264	WE

Es ergibt sich ein Kompensationsüberschuss von ca. 47 Werteinheiten (WE).

#### 2.3.3 Überwachungsmaßnahmen

Gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen sind Kapitel 3.2 zu entnehmen. Erhebliche Auswirkungen werden allerdings nicht erwartet, weshalb keine besonderen Instrumente des Monitorings vorgesehen werden.

#### 2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)

Eine Planungsalternative stellt der gültige Bebauungsplan Nr. 14 "Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum" bzw. dessen 11. Änderung dar, wonach das Plangebiet als Mischgebiet zu beurteilen ist. Danach ist neben der Errichtung von Wohngebäuden unter anderem die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche von bis zu 800 m² zulässig. Das Plangebiet befindet sich im Zentralen Versorgungsbereich Twist-Zentrum. In diesem ist eine Konzentration von Einrichtungen der Daseinsvorsorge vorgesehen.

Der bereits bestehende Marktstandort befindet sich ebenso wie das Plangebiet innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 14 "Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum" und somit innerhalb eines Mischgebietes sowie innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Twist-Zentrum. Die bestehende Situation stellt keine Planungsmöglichkeiten dar, die der angestrebten Neuordnung des Gebietes entsprechen. Die vorliegende Änderung stellt somit die sinnvollste Alternative dar.

#### 2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)

Erhebliche nachteilige Auswirkungen durch die Planung auf die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen werden nicht erwartet. Ebenso werden durch die umliegenden Nutzungen keine Beeinträchtigungen auf das Plangebiet gesehen.

Insofern kann auf die Beschreibung der Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung schwerer Vorfälle oder Katastrophen auf die Umwelt sowie Einzelheiten in Bezug auf Bereitschafts- und Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle verzichtet werden.

## III. Zusätzliche Angaben / Verfahren

# 3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Aufgaben aufgetreten sind

Die Zusammenstellung der Angaben im Umweltbericht fußt auf allgemein zugänglichen Informationen zu den unterschiedlichen Umweltmedien sowie auf vorliegenden Angaben der Behörden und Träger öffentlicher Belange. Zudem erfolgten mehrere Ortsbegehungen.

Im weiteren Verfahren wird eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

Verwendete technische Verfahren sind dem jeweiligen Gutachten zu entnehmen.

Es sind keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten.

# 3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Derzeit sind mit Ausnahme der Beeinträchtigung des Plangebietes als Lebensraum für Tierarten keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt erkennbar, weshalb hier auf die Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung dieser Beeinträchtigungen bei Durchführung des Bauleitplans verzichtet wird. Besondere Instrumente eines Monitorings sind nicht vorgesehen. Dennoch wird die Einhaltung der umweltrelevanten Zielsetzungen bei der Konkretisierung und Realisierung der neuen Nutzung in nachfolgenden Plan- und Genehmigungsverfahren geprüft.

#### 3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 "Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum" im Zentrum von Twist, entsteht eine Neuordnung des Plangebietes zur Errichtung eines "SB-Lebensmittelmarktes". Der bestehende Marktstandort an der Fürstenbergstraße befindet sich in einem sogenannten Mischgebiet, wonach die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche von bis zu 800 m² zulässig ist. Mit dem Neubau des Marktes an der "Overbergstraße" soll eine für Vollsortimenter angemessene Betriebsgröße realisiert und logistische Abläufe optimiert werden. Hauptsächlich betrifft die Planung Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche. Die Umweltauswirkungen beschränken sich vor allem auf eventuell mögliche Verdrängungen von Individuen.

Aufgestellt: Osnabrück, 24.08.2021 Bg/Lf-20247011-09

Planungsbüro Hahm GmbH