

Flächennutzungsplanänderung Nr. 37**Zusammenfassende Erklärung nach § 6a BauGB**

über die Art und Weise der Berücksichtigung der
Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und
Behördenbeteiligung sowie geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

1. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung Nr. 37 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neugestaltung und Sicherung des Geschäfts- und Dienstleistungszentrum mit angeschlossenem Schul- und Sportzentrum geschaffen werden. Neben Neuansiedlungen ist die Sicherung des Bestandes in dem ca. 21 ha großen Änderungsbereich geplant.

Mit dem Wachstum der Gemeinde Twist in den letzten Jahrzehnten hat sich auch das Zentrum dynamisch entwickelt. Bisher konzentrieren sich hier wichtige soziale, kulturelle und infrastrukturelle Einrichtungen, das Rathaus der Gemeinde und verschiedene – auch großflächige – Einzelhändler. Ein langjährig bestehender Einzelhändler am Standort hat auf die Erweiterung des Marktes verzichtet, sodass ein weiterer Vollsortimenter eine gute Ergänzung zur bestehenden Einzelhandelsstruktur bildet.

Die Flächennutzungsplanänderung erfolgte parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes 14, 15. Änderung „Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum“. Durchgeführt wurde eine Prüfung der Umweltbelange, deren Ergebnis in einem Umweltbericht dargelegt wurden.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Natura 2000-Gebiete sowie Schutzgebiete und nach Naturschutzrecht geschützte Objekte sind von der Planung nicht betroffen. Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Naturparks „Internationaler Naturpark Bourtanger Moor – Veenland“ (Kennzeichen NP NDS 00013). Aufgrund des langjährigen Bestandes des rechts-kräftigen 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.

Es sind keine Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen erkennbar. Es erfolgte eine Amphibienkontrolle in planungsrechtlich relevanten Grabenbereichen. Es wurden bei den Begehungen keine Amphibien festgestellt. Im Geltungsbereich sind geeignete Habitatqualitäten für gehölz- und höhlenbewohnende Vogelarten und Fledermäuse vorhanden. Ferner wird ein Potenzial für Gebäudebrüter gesehen. Das Vorkommen von Offenlandbewohnern kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

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

Da der parallel aufgestellte Bebauungsplan planzeichnerische Erhaltungs- sowie Anpflanzflächen für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen festsetzt, entsteht kein Kompensationsdefizit, sondern ein Kompensationsüberschuss von 6.234 Flächenwertpunkten. Eine Kompensation ist daher nicht notwendig.

Erhebliche Auswirkungen auf den Menschen sind nicht ersichtlich.

Durch die Flächennutzungsplanänderung wird kein Störfall-Betrieb zulässig.

3. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB** ist eine private Stellungnahmen eingegangen. Der Einwender kritisiert die Inanspruchnahme der Flächen des Schützenvereins. Dies gehe nicht mit der Schonung von Ressourcen einher und der Einwender fordert die Verbleib des Schützenvereins am bisherigen Standort. Die Zukunftsfähigkeit des aktuellen Standortes des Festplatzes ist aus lärmemissionstechnischen Gesichtspunkten nicht zweifelsfrei sichergestellt. Dem Schützenverein wurden Alternativen unterbreitet. Die Einwender weisen zudem auf Probleme zum Ablauf des Pachtvertrages, der Immobilie und der Finanzierung hin. Der Gemeinderat hat das Einzelhandelsgutachten als Planungsgrundlage angenommen und die Verwaltung mit der Klärung von Vermarktungsmöglichkeiten beauftragt, woraufhin diese Fläche für einen Vollsortimenter ausgewählt wurde. Ein Immobiliengutachten wurde eingereicht, ein Bodengutachten ist in Arbeit, und die Finanzierung des Vorhabens wurde im Haushaltsplan berücksichtigt, wobei Fördermittel eingesetzt werden sollen. Der Einwender weist auf mögliche Verzögerungen in den Schießbetrieben und Festabläufen hin, die durch die Umsetzung einer Ersatzbaumaßnahme nur parallel zum Abriss des alten Schützengebäudes vermieden werden können. Durch die Gemeinde und einen Verein können Angebote für Veranstaltungen und für den Schießbetrieb zur Verfügung gestellt werden.

Im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB** hat die Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland eine Artenschutzprüfung und eine Biotoptypenkartierung sowie eine Bodenuntersuchung gefordert. Die Gutachten wurden erstellt und die Ergebnisse in den Unterlagen ergänzt. Aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht wurde angeregt, bereits frühzeitig einen Sachverständigen in die Planung einzubinden. Der Hinweis wurde für die Umsetzungsplanung zur Kenntnis genommen. Außerdem sind im Plangebiet Altlasten vorhanden, die in die Planunterlagen aufzunehmen und zu beachten waren. Die Alttablagerung am Schwarzen Weg wurde nicht überplant. Im Zuge der Bodenuntersuchung auf Umsetzungsebene werden Abschätzungen zu Altlasten durchgeführt und mit dem Landkreis abgestimmt. Die im Plangebiet vorhandenen Altlasten wurden in die Planunterlagen aufgenommen. Aufgrund der Altlasten ist von einer Grundwasserentnahme abzusehen. Der Hinweis wurde im Bebauungsplanverfahren beachtet und eine textliche Festsetzung ergänzt. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wurde darauf hingewiesen, dass ein Lärmschutzgutachten vorzulegen ist. Ein Lärmschutzgutachten wurde erarbeitet und die Ergebnisse in den Planunterlagen ergänzt. Aus verkehrstechnischer Sicht sollte den Bedürfnissen von Fußgängern, Radfahrern, Kindern, alten Menschen und Menschen mit Behinderung Rechnung getragen werden. Im Vorfeld der Planung wird ein Rahmenplan für die Fläche erstellt, der sich explizit mit den Verkehrsflächen für Fußgänger, Radfahrer und ÖPNV-Nutzer beschäftigt. Aus denkmalschutzrechtlicher Sicht wurde gefordert ein Hinweis auf die Anzeige von Bodenfunden in die Planunterlagen aufzunehmen. Der Anregung wurde auf Ebene des Bebauungsplanes gefolgt und ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Landwirtschaftskammer wies darauf hin, dass landwirtschaftliche Flächen weiterhin zugänglich bleiben müssen und Geruchsbelastungen als Vorbelastung in den Bebauungsplan aufzunehmen sind. Zudem sind betroffene Waldflächen 1:1 zu kompensieren. Ein Hinweis zur Geruchsbelastung und zur Zugänglichkeit landwirtschaftlicher Flächen wurde in die Planunterlagen aufgenommen. Waldflächen sind von der Planung nicht betroffen. Das LBEG verwies auf vorhandene Leitungen. Die Leitungen werden von der Neptune Energy betrieben und befinden sich nicht mehr in Gebrauch. Ein Rückbau ist für 2026 geplant, sodass eine Sicherung im Flächennutzungsplan nicht notwendig ist. Zudem wurde auf vorhandene Tiefbohrstellen hingewiesen. Diese wurden in den Bebauungsplan aufgenommen und mit einem Radius von 5 m nicht überbaubare Fläche versehen. Das LBEG verwies zudem auf die Berücksichtigung des Schutzgutes Boden im Umweltbericht und darauf, dass kohlenstoffreiche Böden nicht bebaut werden sollten. Es wurden in erster Linie schon genutzte Flächen

überplant. Neuversiegelungen werden nach Möglichkeit vermieden. Die Prüfung von Alternativstandorten kam zu dem Ergebnis, dass an diesem Standort die geringsten zusätzlichen Bodenversiegelungen zu erwarten sind. Die Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr bezog sich auf den Bebauungsplan, die Anregungen wurden im Bebauungsplanverfahren beachtet. Der Trink- und Abwasserverband Bourtanger Moor wies darauf hin, dass das Gebiet bereits an die Versorgungsnetze angeschlossen ist und vorhandene Leitungen zu schützen sind. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die Industrie- und Handelskammer Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim wies darauf hin, dass maximal 10% Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente an der Gesamtverkaufsfläche im Bebauungsplan auszuweisen ist. Die Verkaufsflächen und Sortimente werden als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Leitungsträger EWE Netz GmbH und Westnetz GmbH weisen auf den Schutz vorhandener Leitungen hin. Die Hinweise wurden für die Umsetzungsebene zur Kenntnis genommen. Auf die Schutzansprüche vorhandener Leitungsinfrastruktur wurde hingewiesen.

Im Rahmen der **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB** gingen Stellungnahmen ein, die sich auf den Bebauungsplan bezogen. Es wurde von privaten Einwendern zu den verkehrlichen Belangen kritisiert, dass die Ansiedlung eines Vollsortimenters zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen und damit eines erhöhten Unfallpotentials führt. Dies ist nicht gewollt und wäre insbesondere für Schüler gefährlich. Zudem wurde angemerkt, dass das Verkehrsgutachten fehlerhaft ist, weil es die neue Planstraße nicht berücksichtigt. In Bezug auf Immissionen durch Verkehr, Lärm und Beleuchtung wurde angemerkt, dass durch die Ansiedlung eines Vollsortimenters mit Erhöhungen der Immissionen durch Verkehr, Lärm und Beleuchtung gerechnet wird. Durch einen Gutachter wurden die Immissionen (Verkehr und Lärm) ermittelt und bewertet. Im Ergebnis konnte eine immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit bescheinigt werden, sofern Außenlärmpegel in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Diese wurden im Bebauungsplan festgesetzt. Auf Umsetzungsebene wird sichergestellt, dass die Nachtruhe durch Beleuchtung und Lärm des Marktes nicht beeinträchtigt wird. Zudem gab es von Einwendern Bedenken gegen den geplanten Großflächigen Einzelhandel. Die Ansiedlung wird aus städtebaulichen Gründen abgelehnt, zudem wurde die Notwendigkeit in Frage gestellt. Aus Sicht einiger privater Einwender sind die Gutachten (Einzelhandelskonzept, Auswirkungsanalyse) fehlerhaft, da einige vorhandene Märkte nicht berücksichtigt wurden. Außerdem verstoße das Vorhaben gegen die Ziele und Grundsätze der Raumordnung. Bezüglich des städtebaulichen Einfügens wird durch die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen und einer maximalen Gebäudehöhe von 10 m sichergestellt, dass sich das zukünftige Gebäude des Lebensmittelmarktes in der Höhenentwicklung der restlichen Umgebung nicht wesentlich unterscheidet. Die von den Einwendern genannten Märkte wurden sowohl im Einzelhandelskonzept als auch der Auswirkungsanalyse berücksichtigt. Zudem liegt eine Raumordnerische Beurteilung des Landkreises Emsland vor, in der die Beteiligten eine Raumordnerische Verträglichkeit festgestellt haben, sofern eine Verkaufsflächenzahl auf 1.730 m² eingehalten wird. Die Verkaufsflächenzahl wurde im Bebauungsplan festgesetzt und der Raumordnerischen Beurteilung wird somit entsprochen. In Bezug auf die Umsiedlung des Schützenvereins wurde kritisiert, dass keine geeigneten Ersatzgrundstücke zur Verfügung gestellt wurden. Die Belange wurden aus Sicht der privaten Einwender nicht ausreichend berücksichtigt und die Lärmimmissionen wurden nicht korrekt ermittelt und bewertet. Die Festsetzung von Gemeinbedarfsfläche mit der Intention ein Haus der Vereine zu errichten, ist aus Sicht der privaten Einwender nicht ausreichend bestimmt und für die Nutzung als Schützenverein nicht geeignet. Dem Schützenverein wurden mehrere Angebote unterbreitet und Flächen zur Verfügung gestellt, die jedoch abgelehnt wurden. Die Ermittlung des Abwägungsmaterials erfolgte entsprechend den Regelungen des Baugesetzbuches. Die Gemeinde hat alle in die Abwägung einzustellenden Belange berücksichtigt und die einzelnen Belange abgewogen. Bei der Planung handelt es sich nicht um eine Einzelfallplanung. Sie soll generell für die Fläche gelten und eine Nutzung auch abseits des Schützenvereins sicherstellen.

Im Rahmen der **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB** hat der Landkreis Emsland Hinweise zum Bebauungsplan geäußert, die im Bebauungsplanverfahren beachtet wurden. Die EWE Netz GmbH hat auf Versorgungsleitungen hingewiesen, die für die Umsetzungsebene zur Kenntnis genommen wurden. Das LGLN hat auf die Krieglufbildauswertung hingewiesen, um einen Kampfmittelverdacht auszuräumen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Luftbildauswertung wird auf Umsetzungsebene beauftragt. Die Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr bezog sich auf den Bebauungsplan und wurde auf Ebene des Bebauungsplanes beachtet. Die Neptune Energy GmbH gab Hinweise zu den technischen Einrichtungen/Leitungen und wies darauf hin, dass ein Rückbau 2026 erfolgt und die Bohrstellen mit einem Radius von 5 m mit in den Bebauungsplan aufzunehmen sind. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die Bohrstellen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Westnetz GmbH wies auf vorhandene Leitungen und deren Schutz hin. Die Leitungen wurden mit ihren Schutzbereichen in die Planunterlagen aufgenommen. Die Industrie- und Handelskammer Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim wies darauf hin, dass eine raumordnerische Beurteilung notwendig ist. Eine raumordnerische Beurteilung wurde vorgenommen, das Vorhaben ist mit den raumordnerischen Zielen vereinbar. Die Landwirtschaftskammer wies darauf hin, dass die Geruchsimmissionen als Hinweis in die Planzeichnung aufzunehmen sind. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass der Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen für Ausgleichsmaßnahmen unbedingt zu vermeiden ist. Der Hinweis zu Geruchsimmissionen ist in den Planunterlagen enthalten, siehe Hinweis Nr. 10. Mit der Planung wurde keine landwirtschaftlich genutzte Fläche überplant. Kompensationsmaßnahmen werden nicht notwendig. Das LBEG verwies erneut auf die vorhandene Leitungen und Bohrstellen, die bereits in die Planunterlagen aufgenommen wurden. Die Deutsche Telekom Technik GmbH verwies auf vorhandene Leitungen und deren Schutz, die für die Umsetzungsebene zur Kenntnis genommen wurden.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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 angeschlossenen Schul- und Sportzentrum sorgt dafür, dass sich die Nutzungen in den städtebaulichen Kontext einfügen.