Gemeinde Twist
Bebauungsplan Nr. 14 – 15. Änderung „Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum“
37. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Landkreis Emsland Ordeniederung 1 49716 Meppen 16.04.2025 **Zum BP 14**	Zum Entwurf der o. g. Bauleitplanung nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung: **<u>Städtebau</u>** Der Inhalt der textlichen Festsetzung 7. weicht vom Begründungstext Ziffer 6.5 auf Seite 42 ab. Es ist unklar, ob Stellplatzanlagen nach § 12 BauNVO im nichtüberbaubaren Bereich zulässig sind.	Die textliche Festsetzung Nr. 7 wird redaktionell um die Zulässigkeit von Stellplätzen auf nicht überbaubaren Flächen ergänzt.
		Die Formulierung *„In den Baugebieten“* in der textlichen Festsetzung 12. ist zu erläutern, denn fraglich ist, ob hiermit nur einzelne Bereiche gemeint sind.	Die Festsetzung wird redaktionell angepasst. Die Festsetzung gilt in den Misch- und Sondergebieten.
		Die textliche Festsetzung 10. regelt die Nutzung der Grünfläche um den Schulsee. Eine entsprechende Festsetzung für den Bereich der „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ fehlt.	Es wird folgende Festsetzung redaktionell ergänzt: „Im Westen werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ festgesetzt. Zulässig sind die Errichtung und der Betrieb von zweckgebundenen baulichen Einrichtungen, wie z.B. Nebenanlagen.
		Es ist aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen nicht ersichtlich, welche Bereiche für die in der Begründung genannten Anlagen wie z. B. Dirtpark, Schützenfestzelt, Wohnmobilstellplatz und Parkplätze vorgesehen sind.	Der Dirtpark befindet sich im Westen auf der Grünfläche und wird in der Planzeichnung redaktionell ergänzt. Der Festplatz dient u.a. dem Schützenverein und dessen Schützenfestzelt. Die Begründung wird dahingehend vertieft. Für den Wohnmobilstellplatz werden Flächen innerhalb der mit dem Zeichen „P“ dargestellten Flächen für den Gemeinbedarf genutzt und redaktionell ergänzt. Mittel- bis langfristig soll der Wohnmobilstellplatz privatwirtschaftlich an einer touristischen Einrichtung im Gemeindegebiet weitergeführt werden.
		Es wird empfohlen, auch für den Bereich *„Flächen für Sport- und Spieleanlagen“* Regelungen über textliche Festsetzungen zu treffen.	Eine Festsetzung wird nicht als erforderlich angesehen. Es sollen Sport- und Spielanlagen zulässig sein. Dies ist mit der Bezeichnung möglich.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
		Zur textlichen Testsetzung 14.: Es ist unklar, warum die Einfriedigungen unter der Überschrift „Flächen zum Anpflanzen …“ geregelt werden.	Da die Forderung von der Landesstraßenbehörde geäußert wurde, wird die Festsetzung zur Einfriedung durch eine nachrichtliche Übernahme gemäß (§ 24 Abs. 2 NStrG i. V. m. § 24 Abs. 3 NStrG und § 16 NBauO ersetzt.
		In der Planzeichnung ist ein „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt‘ festgesetzt. Im Bereich des Mischgebietes ist nicht erkennbar, ob die zweite Zufahrt von dieser Festsetzung betroffen ist, da das Planzeichen durch ein weiteres Planzeichen überlagert wird.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Planzeichnung redaktionell korrigiert.
		Der Bereich der Bohrstelle ist von dem „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ betroffen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Planzeichnung redaktionell korrigiert.
		Laut Abwägung hat das LBEG Folgendes geäußert: *„Wartung und Instandhaltung, sowie der spätere Rückbau der bergbaulichen Anlagen sind zu jedem Zeitpunkt zu ermöglichen. Dies betrifft u. a. neben Zufahrtsmöglichkeiten für schwere Technik z. B. auch mögliche Bodenbewegungen, Grundwasserhebungen -und -Senkungen und Lärmimmissionen.“*	
		Es ist zu erläutern, wie die Zuwegung zur Bohrstelle gewährleistet wird. (Auch verfüllte Bohrungen müssen laut Stellungnahme des LBEG mit schwerem Gerät zugänglich sein).	Der Zugang wird durch die Freihaltung der Einfahrten weiterhin gewährleistet. Die Beschaffenheit der Flächen für schwere Geräte ist abseits der Bauleitplanung vom jeweiligen Betreiber zu regeln.
		Zur textlichen Festsetzung 16.:	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		„…Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.“: Schallschutznachweise werden im Baugenehmigungsverfahren nicht geprüft.	Da die Schallschutznachweise nicht geprüft werden, kann der zitierte Absatz aus der Festsetzung 16 entfallen. Dass die Ausführung der Außenbauteile die Anforderungen der DIN 4109 zu erfüllen hat, ist im 1. Absatz der Festsetzung ausgeführt.
		(Vgl. § 65 Abs. 2 NBauO: „Für Baumaßnahmen nach § 62 Abs. 1 und den §§ 63 und 64 sind nur 1. die Nachweise der Standsicherheit für bauliche Anlagen nach Absatz 3 Sätze 1 und 3 Halbsatz 2 und 2. die Nachweise des Brandschutzes für bauliche Anlagen nach Absatz 3 Satz 2 zu prüfen; im Übrigen sind die bautechnischen Nachweise nicht zu prüfen." und	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
		§ 53 NBauO: *„Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser ist dafür verantwortlich, dass der Entwurf für die Baumaßnahme dem öffentlichen Baurecht entspricht. Zum Entwurf gehören die Bauvorlagen, bei Baumaßnahmen nach den §§ 62 und 63 einschließlich der Unterlagen, die nicht eingereicht werden müssen, und die Ausführungsplanung, soweit von dieser die Einhaltung des öffentlichen Baurechts abhängt.“)*	
		Vorliegend handelt es sich um die Änderung eines Angebotsbebauungsplanes nach § 30 Abs. 1 BauGB, der hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmittel-Einzelhandel“ ausweist.	
		Konkret heißt es im Bebauungsplan:	
		„Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Lebensmittelvollsortimenters und einer Bäckerei.“	
		Nach der aktuellen Rechtsprechung sind jedoch eine nummerische gebietsbezogene Beschränkung der Anzahl der Betriebe („ein“ Lebensmittelvollsortimenter und „eine“ Bäckerei) sowie die Festsetzung einer Gesamt-VKF für das Plangebiet eines Angebotsbebauungsplans nicht zulässig (siehe hierzu BVerwG, Urteil v. 03.04.2008 - 4 CN 3/07 und BVerwG, Urteil v. 11.10.2019 - 4 CN 8.18).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Formulierung wird redaktionell angepasst. Die Flächen liegen im Eigentum der Gemeinde und daher ist ein Windhundrennen nicht zu erwarten. Zudem lässt die geringe Fläche nur einen Großflächigen Einzelhandel über 800 m² zu. Die Ansiedlung von mehreren Großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist im Plangebiet nicht möglich.
		Fraglich ist in diesem Zusammenhang, ob die Formulierung „*dies entspricht einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von ...m²*“ Rechtscharakter besitzen soll oder ob es reicht, dies zur Klarstellung in Bezug auf die grundstücksbezogene Verkaufsflächenzahl in die Begründung aufzunehmen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Forderung wird nicht entsprochen. Die Klarstellung der Verkaufsflächen durch eine Angabe in m² ist - insbesondere für das Verständnis der allgemeinen und oft fachfremden Bevölkerung- sinnvoll.
		Laut Seiten 40/41 der Begründung ist das sogenannte *„Windhundrennen*“ nicht zu erwarten, daher ist abzuwägen, ob die numerische gebietsbezogene Anzahl der Betriebe in diesem Fall festgesetzt werden kann.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Formulierung wird redaktionell angepasst.
		In der Begründung Ziffer 6.1 „*Gemeinbedarfsflächen“* ist die Formulierung „*Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“* im letzten Absatz um die „Kulturellen Zwecke“ zu ergänzen (vgl. Nutzungsschablone in der Planzeichnung).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Begründung redaktionell ergänzt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
		In Ziffer 6.2 ist für die östliche Gemeinbedarfsfläche die Formulierung „und sportlichen“ zu streichen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Begründung redaktionell ergänzt.
		Im BauGB wurden in der Fassung vom 01.01.2024 die zu prüfenden Umweltbelange in § 1 Abs. 6 Nr. 7 f) und g) ergänzt. Dies ist bei der Umweltprüfung zu berücksichtigen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		§ 1 Abs. 7 BauGB verlangt, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. So ist gemäß § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen. Die Gemeinde muss unterscheiden zwischen einer fachlichen Bewertung von Umweltbelangen im Umweltbericht und der Bewertung dieser Belange im Rahmen der rechtlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Eine Abwägung, die alle Belange gesamt betrachtet, fehlt bisher. In der Begründung ist somit außerhalb des Umweltberichtes die erfolgte Gesamtabwägung (Gewichtung der Belange etc.) - unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Umweltberichtes - zu erläutern.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Alle betroffenen Belange wurden beachtet und die Abwägung der Stellungnahmen in den Kapiteln 5.1-5.4 der Begründung zusammengefasst. Die Ergebnisse der Abwägungen sind in die Planunterlagen eingeflossen.
		<u>Brandschutz</u> Gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen aus brandschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken, wenn folgender Punkt in die Planungsunterlagen aufgenommen wird:	
		• Die Löschwasserversorgung ist so zu erstellen, dass eine Löschwassermenge von 1.600 l/min. für mindestens 2 Stunden sichergestellt wird.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung aufgenommen.
1	Landkreis Emsland Ordeniederung 1 49716 Meppen 16.04.2025 **Zum FNP 37**	Zum Entwurf der o. g. Bauleitplanung nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung: **<u>Städtebau</u>** Unter Ziffer 4.5 der Begründung „Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse, Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung“ ist auch der Schützenverein zu betrachten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und der Schützenverein redaktionell in der Begründung unter Kapitel 4.5 ergänzt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
		Im BauGB wurden in der Fassung vom 01.01.2024 die zu prüfenden Umweltbelange in § 1 Abs. 6 Nr. 7 f) und g) ergänzt. Dies ist bei der Umweltprüfung zu berücksichtigen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		§ 1 Abs. 7 BauGB verlangt, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. So ist gemäß § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen. Die Gemeinde muss unterscheiden zwischen einer fachlichen Bewertung von Umweltbelangen im Umweltbericht und der Bewertung dieser Belange im Rahmen der rechtlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Eine Abwägung, die alle Belange gesamt betrachtet, fehlt bisher. In der Begründung ist somit außerhalb des Umweltberichtes die erfolgte Gesamtabwägung (Gewichtung der Belange etc.) - unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Umweltberichtes - zu erläutern.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Alle betroffenen Belange wurden beachtet und die Abwägung der Stellungnahmen in den Kapiteln 5.1-5.4 der Begründung zusammengefasst. Die Ergebnisse der Abwägungen sind in die Planunterlagen eingeflossen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
2	EWE Netz GmbH Cloppenburger Str. 302 26133 Oldenburg 18.03.2025 **Zum BP + FNP**	Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf die Schutzansprüche vorhandener Leitungsinfrastruktur wird hingewiesen.
		Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an einem anderen Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, gelten dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plan- oder Baugebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ planen Sie bitte einen Versorgungsstreifen bzw. -korridore für z.B. Telekommunikationslinien und Elektrizitätsleitungen gemäß DIN 1998 von mindestens 1,6 m mit ein.	Entsprechende Versorgungsstreifen, bzw. -korridore und ein geeigneter Stationsplatz für eine Trafostation werden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.
		Weiterhin sind für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation von Trafostationen in möglichst zentraler Lage erforderlich. Für den immer weiter steigenden Leistungsbedarf (z.B. durch Elektromobilität, Wärmepumpen und Erzeugungsanlagen) benötigt die EWE NETZ GmbH pro angefangene 50 Wohneinheiten jeweils einen weiteren Stationsplatz.	s.o.
		Für die Auswahl der geeigneten Stationsplätze (ca. 7m x 7m) möchten wir Sie bitten, unsere regionale Planungsabteilung frühzeitig mit einzubinden.	s.o.
		Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt werden soll.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
		Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ GmbH, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Damit die Planung Ihres Baugebietes durch uns erfolgen kann, teilen Sie uns bitte die dafür notwendigen Informationen über den folgenden Link mit: https://www.ewe-netz.de/kommunen/service/neubaugebietserschliessung	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		In der Laufzeit Ihres Verfahrens kann sich unser Leitungs- und Anlagenbestand ändern.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage eines veralteten Planwerkes kommt, nutzen Sie dafür bitte	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		unsere aktuelle Leitungs- und Anlagenauskunft. Auf unserer Internetseite der EWE NETZ GmbH können Sie sich jederzeit nach einer erfolgreichen Registrierung auf unserem modernen Planauskunftsportal über die konkrete Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen informieren: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Katja Mesch unter der folgenden Rufnummer: 0151-74493155.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
3	LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Dez. 5 Dorfstraße 19 30519 Hannover 20.03.2025 **Zum BP + FNP**	Sie haben den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Niedersachsen beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) oder im Rahmen einer anderen Planung um Stellungnahme gebeten. Diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Im Zweiten Weltkrieg war das heutige Gebiet des Landes Niedersachsen vollständig durch Kampfhandlungen betroffen. In der Folge können heute noch nicht detonierte Kampfmittel, z.B. Bomben, Minen, Granaten oder sonstige Munition im Boden verblieben sein. Daher sollte vor geplanten Bodeneingriffen grundsätzlich eine Gefährdungsbeurteilung hinsichtlich der Kampfmittelbelastung durchgeführt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Eine mögliche Maßnahme zur Beurteilung der Gefahren ist eine historische Erkundung, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Kriegsluftbildauswertung). Eine weitere Möglichkeit bietet die Sondierung durch eine gewerbliche Kampfmittelräumfirma. Bei der zuständigen Gefahrenabwehrbehörde (in der Regel die Gemeinde) sollte sich vor Bodeneingriffen über die vor Ort geltenden Vorgaben informiert werden. Bei konkreten Baumaßnahmen berät der KBD zudem über geeignete Vorgehensweisen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde hat mit Antrag vom 19.10.2023 einen Antrag auf Kriegsbildluftauswertung beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen – Kampfmittelbeseitigungsdienst beantragt. Mit Schreiben vom 17.01.2024 hat das Landesamt das Ergebnis der Luftbildauswertung mitgeteilt und sieht keinen Handlungsbedarf.
		Hinweis:	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Eine Kriegsluftbildauswertung kann beim KBD beauftragt werden. Die Auswertung ist gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.	
		Eine Kriegsluftbildauswertung ist im Rahmen dieser Stellungnahme nicht vorgesehen und aus personellen Gründen nicht möglich, da prioritär Anträge nach NUIG bearbeitet werden. Ein Auszug aus dem Kampfmittelinformationssystem ist ebenfalls nicht mehr vorgesehen. Der KBD informiert die zuständigen Gefahrenabwehrbehörden unmittelbar über Ergebnisse durchgeführter Auswertungen. Dabei erkannte Kampfmittelbelastungen sind den Gefahrenabwehrbehörden daher bereits bekannt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
		Sofern eine kostenpflichtige Kriegsluftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können: https://kbd.niedersachsen.de/startseite/allgemeine_informationen/kampfmittelbeseitggungsdienst-niedersachsen-207479.html	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

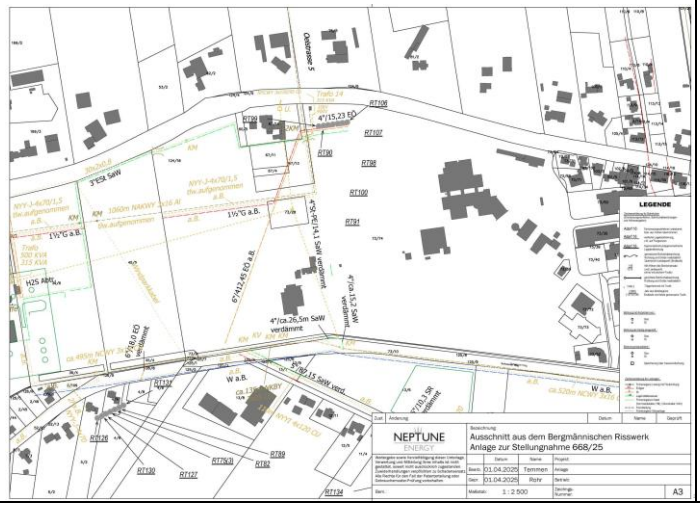
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
4	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Lucaskamp 9 809 Lingen (Ems) 20.03.2025 **Für BP + FNP**	Vorgesehen ist im Parallelverfahren die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum“ der Gemeinde Twist. Das Plangebiet liegt unmittelbar nördlich der Gemeindestraße „Schwarzer Weg“, unmittelbar westlich der Gemeindestraße „Flensbergstraße“ und unmittelbar südlich der Landesstraße 47 (Alt - Rühlertwist). In Bezug auf die L 47 liegt das Plangebiet überwiegend außerhalb der festgesetzten anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt gem. § 4 Abs. 1 Nieders. Straßengesetz (NStrG). Lediglich der östliche Geltungsbereichsteil entlang der L 47 ab Einmündung „Flensbergstraße“ bis Station 2.186 m befindet sich innerhalb der anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Mit der vorliegenden Planung ist seitens der Gemeinde eine neue und zukunftsfähige Ausrichtung des bestehenden Geschäfts-, Dienstleistungs-, Schul- und Sportzentrums geplant. U.a. ist die Neuansiedlung eines großflächigen Einzelhändlers am bisherigen Standort des Schützenvereins (SO - Großflächiger Lebensmittel-Einzelhandel) beabsichtigt. Das Plangebiet ist bisher nur über die „Flensbergstraße“ im Osten und den „Schwarzen Weg“ im Süden erschlossen. Die nördlich verlaufende L 47 verfügt westlich der „Flensbergstraße“ über keinen Anschlusspunkt. Zur weiteren Erschließung des Geltungsbereiches - besonders im noch gering erschlossenen Westen des Geltungsbereiches - soll die südlich an den „Schwarzen Weg“ angebundene Straße „Am Hallenbad“ nach Norden bis zur L 47, Abschnitt 20, Station 1.715, verlängert werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Die straßenbaulichen Belange meiner Stellungnahme vom 15.11.2023 zur Bauverbotszone gem. § 24 Abs. 1 NStrG und Emissionen sind in dem Bebauungsplanentwurf vom Februar 2025 eingetragen bzw. aufgenommen und werden insoweit berücksichtigt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		In straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht bestehen gegen die Flächennutzungsplanänderung sowie die Änderung des Bebauungsplanes grundsätzlich keine Bedenken unter Aufnahme der folgenden Auflagen und Hinweise:	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
		• Nach meinen Kenntnissen beträgt die zul. Höchstgeschwindigkeit auf der L 47 im Bereich des geplanten neuen Knotenpunktes in beiden Richtungen 100 km/h. Somit sind entsprechend den geltenden Entwurfsrichtlinien beidseitig Sichtfelder mit Schenkellängen von min. 5 m im Verlauf der Planstraße sowie min. 200 m im Verlauf der Landesstraße vorzusehen. Die im Bebauungsplanentwurf am neuen KP dargestellten Sichtdreiecke sind zu überarbeiten, da die Schenkellängen im Verlauf der L 47 lediglich etwa 110 m betragen.	Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten wurde eine Ausbauempfehlung für den neuen Knotenpunkt (KP) ausgearbeitet. Die Ausbauempfehlung ist als Anlage 12.2 der Verkehrsuntersuchung zum B-Plan Nr. 14 „Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum“, 15. Änd. beigefügt. Für den neuen Knotenpunkt wird im Rahmen der Umsetzung eine Geschwindigkeitsreduzierung von bisher 100 km/h auf zukünftig 70 km/h angestrebt. Eine verkehrsbehördliche Anordnung wird von der Gemeinde Twist rechtzeitig vor Ausbau beim Landkreis Emsland als zuständige Straßenverkehrsbehörde beantragt unter Einbeziehung der Verkehrskommission, in der u. a. auch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr als Straßenbaulastträger vertreten ist. An der o. a. Ausbauempfehlung und den zugrunde gelegten Sichtdreiecken wird festgehalten.
		• Die Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn der Straße freizuhalten. Aufgrund der Lage der L 47 (Innenkurvenbereich) sind zur Herstellung der am neuen Knotenpunkt vorzusehenden Sichtfelder umfangreiche Fäll- und Rodungsarbeiten erforderlich. Nach meinen Kenntnissen ist hiervon auch Bewuchs auf Privatflächen betroffen. <u>Einer neuen Anbindung zur L 47 kann nur zugestimmt werden, wenn die nach den geltenden Entwurfsrichtlinien freizuhaltenden Sichtfelder eingehalten werden</u>. Die Herstellung der erforderlichen Sichtdreiecke ist seitens der Gemeinde zu prüfen sowie die Durchführbarkeit vor Rechtskraft des Bebauungsplanes sicherzustellen.	Die Sichtdreiecke wurden in den Bebauungsplan aufgenommen und eine Freihaltung dieser wird auf Umsetzungsebene sichergestellt.
		• Der neue Knotenpunkt im Zuge der L 47 ist nach den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL, Ausgabe 2012) verkehrsgerecht mit einer Linksabbiegespur herzustellen. Im Bebauungsplanentwurf Stand Februar 2025 wurde die L 47 auf ganzer Länge des Plangebietes in den Geltungsbereich einbezogen. Es ist lediglich der vom Umbau betroffene Bereich der Landesstraße einzubeziehen. Der Geltungsbereich ist entsprechend zu überarbeiten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und auf Umsetzungsebene beachtet. Die Anregung zur Verkleinerung des Geltungsbereiches wird nicht entsprochen. Es ergibt sich durch die Aufnahme der Landesstraße in den Geltungsbereich keine negativen Auswirkungen für die Landesbehörde.
		Für die Neuanbindung ist zur rechtlichen Regelung der Abschluss einer Vereinbarung zwischen der Gemeinde Twist und dem Land Niedersachsen (über NLStBV - Geschäftsbereich Lingen) erforderlich.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verlauf des Projektes beachtet.

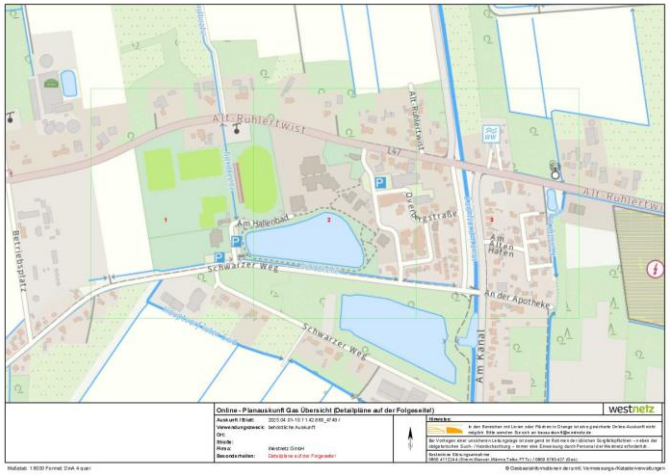
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
		Für den Abschluss der Vereinbarung sind dem GB Lingen detaillierte Ausführungsunterlagen zur Prüfung und Zustimmung vorzulegen. Nach entsprechender Planabstimmung ist für den Knotenpunkt auf Kosten der Gemeinde ein Sicherheitsaudit der Planungsphase „Ausführungsentwurf“ gem. den Richtlinien für das Sicherheitsaudit von Straßen (RSAS) durch einen zertifizierten Auditor samt einer Stellungnahme zum Auditbericht durchzuführen. Anschließend sind die Planunterlagen dem GB Lingen nochmals zur Überprüfung vorzulegen. Kostenträger für die Herstellung des Knotenpunktes ist gemäß § 34 Abs. 1 NStrG die Gemeinde. Die Unterhaltung des Knotenpunktes richtet sich nach § 35 Abs. 1 NStrG i.V. m. § 1 StrKrVO. Die dadurch dem Land entstehenden Mehrunterhaltungskosten sind nach § 35 Abs. 3 NStrG von der Gemeinde auf der Grundlage der Ablösungsrichtlinien dem Land zu erstatten. **Mit der Herstellung der Anbindung zur L 47 darf erst nach Abschluss der Vereinbarung begonnen werden.**	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verlauf des Projektes beachtet.
		• Die Gemeinde stimmt sich bezüglich der durch die Herstellung des neuen Knotenpunktes L 47/Planstraße erforderlich werdenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen rechtzeitig mit der unteren Naturschutzbehörde ab. Die Kompensation ist dem Land auf Anforderung nachzuweisen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die genauen Bauflächen und Kompensationen wurden ermittelt. Eine plangebietsexterne Kompensation ist nach derzeitigem Stand nicht erforderlich.
		• Entsprechend unseren Vorabstimmungen kann der geplante Lebensmittelmarkt mit einem Mindestabstand von 2 m zur Straßengrundstücksgrenze der L 47 errichtet werden. Die gesamte verkehrliche Erschließung des Grundstückes darf ausschließlich zur Gemeindestraße “Flensbergstraße“ erfolgen. Eine unmittelbare Zufahrt bzw. Zuwegung zur Landesstraße darf nicht hergestellt werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Zufahrt zum Lebensmittelmarkt über die Landesstraße ist nicht geplant.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
		• Die Errichtung des Lebensmittelmarktes ist teilweise innerhalb der gem. § 24 Abs. 1 NStrG geltenden 20 m Bauverbotszone geplant. Gem. § 24 Abs. 7 NStrG können im Einzelfall Ausnahmen vom Anbauverbot zugelassen werden. Die Entscheidung für die Ausnahmegenehmigung trifft die für die Genehmigung des Vorhabens zuständige Behörde im Einvernehmen mit der Straßenbaubehörde. Der Geschäftsbereich Lingen hat dem Landkreis Emsland - Fachbereich Hochbau - mit Schreiben vom 12.09.2024 ihre Zustimmung zur Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 24 Abs. 7 NStrG mitgeteilt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und auf Umsetzungsebene wird eine Ausnahmegenehmigung beantragt. Mit Email vom 16.09.2024 hat der Landkreis Emsland, FB Hochbau – Abteilung Bauaufsicht als zuständige Behörde die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in Aussicht gestellt.
		• Entlang der L 47 sowie im Einmündungsbereich der Planstraße zur L 47 wird ein entsprechendes Zu- und Abfahrverbot durch Planzeichen (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt) im Bebauungsplan festgesetzt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Mit Rücksicht auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ist das Zu- und Abfahrverbot auch in dem Einmündungsbereich der „Flensbergstraße" auf mind. 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand der L 47, festzusetzen.	Die Planzeichnung wird redaktionell ergänzt.
		• Das Plangebiet ist entlang der L 47 auf Privatgrund mit einer festen lückenlosen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 24 Abs. 2 NStrG i. V. m. § 24 Abs. 3 NStrG und § 16 NBauO).	Entlang der L 47 sind Gehölze bereits vorhanden. Diese werden als zu erhalten festgesetzt und mit einem Nachpflanzgebot belegt. Der Hinweis wird als nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan aufgenommen.
		• Mit den im Bebauungsplanentwurf an der Einmündung der „Flensbergstraße" in die L 47 eingetragenen Sichtfeldern (5 m / 70 m) bin ich einverstanden. Die Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn der Straße freizuhalten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf Umsetzungsebene wird sichergestellt, dass die Sichtdreiecke freigehalten werden.

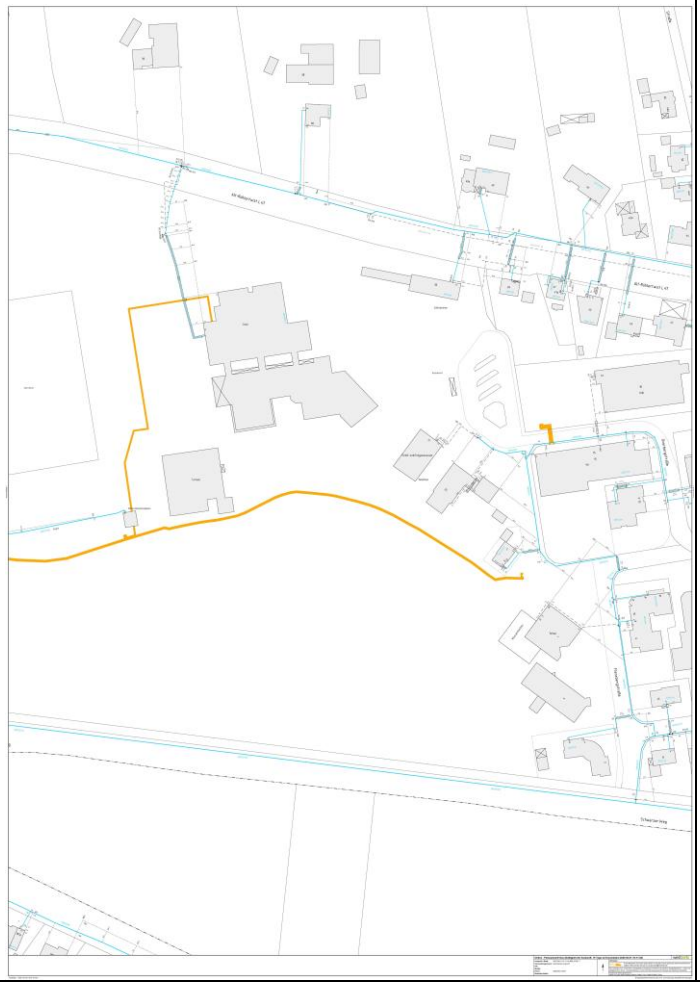
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
		• Aus den genutzten Bauflächen können störende Einflüsse durch Betriebsabläufe, Fahrzeugbewegungen, Blendwirkungen durch Scheinwerfer und werbende Anlagen entstehen, die zu einer Ablenkung und Behinderung der Verkehrsteilnehmer führen und die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße negativ beeinflussen. Bei Bedarf ist ein entsprechender Sichtschutz zur Landesstraße in Absprache mit dem Straßenbaulastträger herzustellen (§ 24 Abs. 2 NStrG i. V. m. § 24 Abs. 3 NStrG und § 16 NBauO).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Prüfung erfolgt auf Umsetzungsebene.
		• Entlang der L 47 sind die Abstandsbestimmungen der Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS 2009) zu beachten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
5	Neptune Energy Deutschland GmbH Ahrensburger Straße 1 30659 Hannover 01.04.2025 **Für BP + FNP**	In Ihrem Schreiben vom 12.03.2025 baten Sie um Stellungnahme zum o. g. Vorhaben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Eine Überprüfung des Sachverhaltes ergab, dass sich im Bereich der geplanten Maßnahme technische Einrichtungen von uns befinden, wie in dem beiliegenden Rißwerkauszug dargestellt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Nach Rücksprache mit unserem Leitungsbetrieb sind die Anlagen (Leitungen) im betroffenen Bereich außer Betrieb. Der Rückbau ist für das Jahr 2026 vorgesehen. Daher ist eine Sicherung unserer Anlagen weder im Flächennutzungsplan noch im Bebauungsplan notwendig.	Der Hinweis wird für die Umsetzungsebene zur Kenntnis genommen.
		Die im Risswerkauszug dargestellten verfüllten Tiefbohrungen besitzen einen Schutzradius von 5 m, der auch zukünftig weder überbaut noch abgegraben werden darf.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Schutzradius wurde im Bebauungsplan als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
			Die Anlagen werden zur Kenntnis genommen.

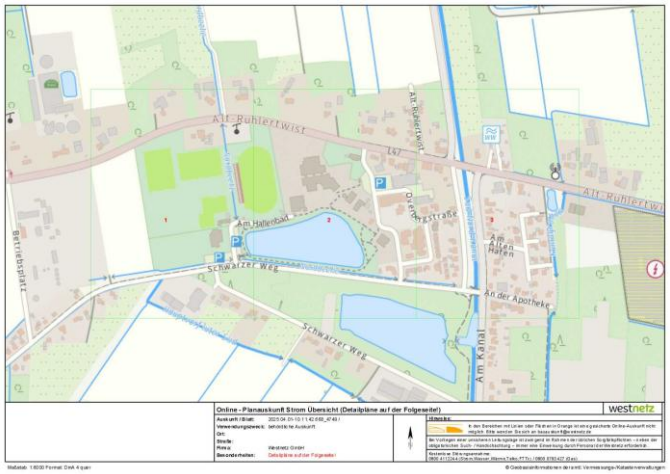
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
6	Westnetz GmbH Professor-Prakke-Str. 1 48455 Bad Bentheim 04.04.2025	Ich komme zurück auf Ihr Anschreiben vom 12.03.2025 und teil Ihnen mit, dass unsere Stellungnahme vom 14.03.2024 weiterhin maßgebend ist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Der Hinweis bzgl. der Errichtung einer Trafostation entfällt inzwischen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Der zur Versorgung des Plangebietes erforderliche Ausbau entsprechender Versorgungseinrichtungen ist zum Teil bereits erfolgt, zum anderen Teil laufen die Arbeiten noch.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Die ungefähren Trassen der im Bereich des Plangebietes verlaufenden Versorgungseinrichtungen entnehmen Sie bitte dem jeweiligen Auszug aus unserem Planwerk (Netzdaten_Gas, Netzdaten_Strom). Dies gilt nicht für die noch laufenden Arbeiten und noch nicht abgeschlossenen Arbeiten des Ausbaus. Bitte setzen Sie sich diesbezüglich mit unserem Netzbetrieb (Herr Karsten Schnier, Tel.: +49-5902-502-1202, E-Mail: karsten.schnier@westnetz.de) in Verbindung. Dieser ist in Einzelfällen nach vorheriger Rücksprache gern bereit, den Verlauf der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit anzuzeigen.	Die Hinweise werden für die Umsetzungsebene zur Kenntnis genommen.
		Sollte aufgrund des Bauvorhabens in dem betroffenen Plangebiet Leitungen umgelegt werden müssen, bitten wir rechtzeitig - d.h. mindestens drei Monate im Voraus - um eine entsprechende Mitteilung, damit die nötigen Baumaßnahmen geplant und ausgeführt werden können. Der zuständige Ansprechpartner in unserer Netzplanung ist Herr Rene Heils, Tel. + 49 152 26448 728, E-Mail: rene.heils@westnetz.de.	Die Hinweise werden für die Umsetzungsebene zur Kenntnis genommen.
		Anlagen Netzdaten Gas (4 Seiten) Netzdaten Strom (4 Seiten)	Die Anlagen werden beachtet. Die Gasleitung entlang des Schwarzen Weges und die Biogasleitung im Norden des Plangebietes wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Gas:		

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung

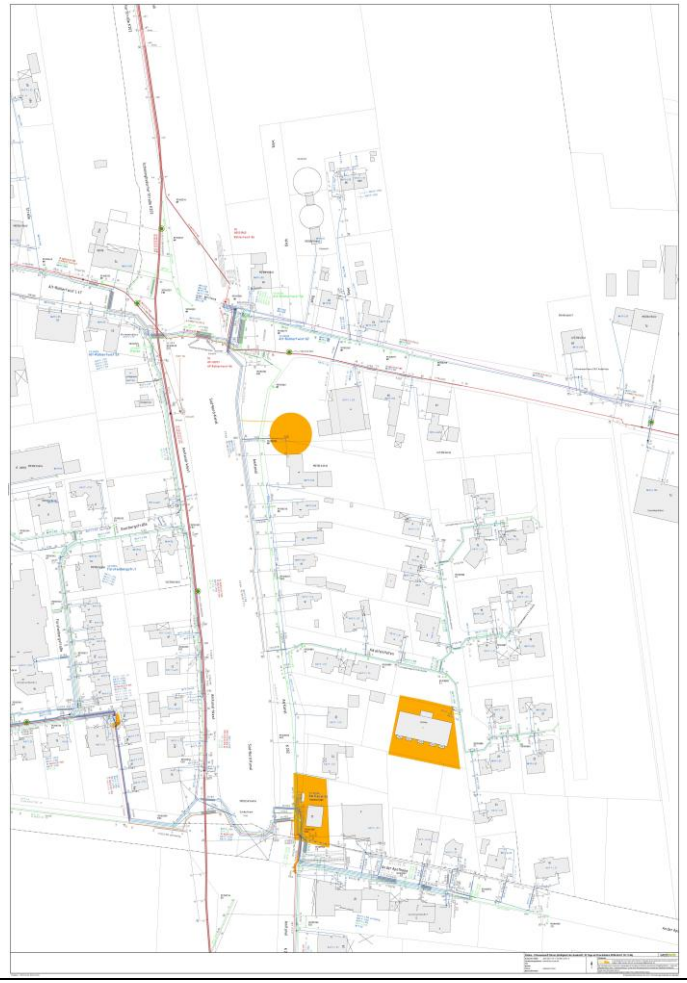
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
			

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Strom		

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
			

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
7	Industrie- und Handelskammer Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim Neuer Graben 38 49074 Osnabrück 15.04.2025	Vielen Dank für Ihre E-Mail vom 12. März 2025, mit der Sie uns als Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme zu o. g. Planvorhaben geben. Unsere Stellungnahme gilt für beide o. g. Aufstellungsverfahren. <u>Vorbemerkung</u> Städte und Gemeinden sollen vitale Handels-, Dienstleistungs-, Gastronomie-, Kultur- und Wohnstandorte sein. Dabei kommt dem Einzelhandel eine Schlüsselrolle zu. Doch der Einzelhandel unterliegt seit vielen Jahren einem kontinuierlichen Strukturwandel: Veränderung des Konsumentenverhaltens, demografischer Wandel, Online-Handel, Flächenexpansion oder Erreichbarkeit der Innenstadt. Sichtbar wird dies an geringeren Frequenzen, leerstehenden Geschäften oder fehlendem Branchenmix. Diese Entwicklung hat während der Corona-Pandemie in den Jahren 2020 und 2021 eine besondere Verstärkung erfahren und hat bis heute erhebliche Auswirkungen auf Einzelhandel und Innenstädte. Seit 2022 sorgen Energiekrise und schlechte konjunkturelle Lage weiterhin für Konsumzurückhaltung. Insbesondere die typischen innenstadtrelevanten Sortimente des aperiodischen Bedarfs wie Bekleidung und Schuhe sind betroffen. Diese Entwicklung wirkt sich mittel- bis langfristig auf Unternehmen und die Struktur der Innenstädte aus. Neben der Gestaltung der Innenstädte ist auch deren Erreichbarkeit für eine erfolgreiche Weiterentwicklung entscheidend. Um die verkehrliche Erreichbarkeit für alle Verkehrsteilnehmer zu sichern, ist eine Anbindung über ein Gesamtverkehrskonzept zu gewährleisten. Die Zukunft der Innenstädte wird sich daran entscheiden, ob es gelingt, sie als multifunktionalen Raum zu entwickeln, in Aufenthaltsqualität zu investieren und Zentrenkonzepte zu aktualisieren. Hintergrund ist der Trend, dass die Bedeutung der Innenstädte für den Einkauf abnimmt und das Erlebnis Innenstadt als Ort der gesellschaftlichen Begegnung, der Freizeitgestaltung, Kultur und Gastronomie zunimmt. Es ist zu erwarten, dass die Innenstädte sonst ihre wirtschaftliche und gesellschaftliche Bedeutung verlieren, wenn nicht gegengesteuert wird.	 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
		Vor diesem Hintergrund müssen bewährte Instrumente der Stadtentwicklung, wie die Vorgaben der Bauleitplanung und der Raumordnung, berücksichtigt werden. Ziel muss der Erhalt der multifunktionalen Innenstadt sein. Hierzu muss sich das Angebot so verändern, dass es aus Verbrauchersicht weiterhin als attraktiv wahrgenommen wird. Dabei bedarf es auch einer verträglichen Gestaltung großflächiger Einzelhandelsprojekte.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		<u>Planungsanlass</u>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Der Geltungsbereich der 37. Flächennutzungsplanänderung und der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum“ befindet sich zwischen den Straßen „Alt-Rühlertwist“ und „Schwarzer Weg“ im zentralen Versorgungsbereich Twist-Zentrum. Planungsanlass sind u. a. konkrete Bauabsichten zur Ansiedlung eines Lebensmittelverbrauchermarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.730 m2. Der Markt soll die Nahversorgungsstrukturen weiterhin sichern. Weiteres Ziel der Planung ist Neuordnung der vorhandenen Strukturen im Geschäfts- und Dienstleistungszentrum mit angeschlossenem Schul- und Sportzentrum.	
		<u>Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen</u>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Bei Überschreiten einer Geschossfläche von 1.200 m2 (entspricht nach neuerer Rechtsprechung 800 m2 Verkaufsfläche) sind i. d. R. Auswirkungen z. B. auf den Verkehr und/oder die Versorgung der Bevölkerung und/oder auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden anzunehmen. Hierbei sind neben den städtebaulichen Bestimmungen (§ 11 Abs. 3 BauNVO) auch die Vorschriften der Landes- und Regionalplanung heranzuziehen.	
		Nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Die Vorschriften der Landes- und Regionalplanung sehen bei einer Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben eine raumordnerische Beurteilung durch den Landkreis vor.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine raumordnerische Beurteilung durch den Landkreis ist erfolgt. Es bestehen keine Bedenken gegen die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
		Mit Schreiben vom 28. Juni 2023 wurde die geplante Ansiedlung des Lebensmittelverbrauchermarktes als raumordnerisch verträglich eingestuft. Die Zulässigkeit des o. g. Vorhabens in der Gemeinde Twist ist auf Basis der uns vorliegenden Planunterlagen und gutachterlichen Ausführungen aus raumordnerischer und städtebaulicher Sicht gegeben. Die landesplanerischen und regionalplanerischen Ziele und Vorgaben werden eingehalten, wobei die Anmerkungen und Hinweise der raumordnerischen Beurteilung zu beachten sind. Die Gemeinde Twist hat nach dem RROP die zentrale Versorgungsfunktion eines Grundzentrums und somit die Aufgabe, die Versorgung mit Gütern des täglichen (periodischen und aperiodischen) Bedarfs sicherzustellen. Eine marktgerechte Arrondierung von Sortimenten in vor genannten Lagen wird unsererseits grundsätzlich ortsunabhängig begrüßt. Zur Vermeidung von städtebaulichen Fehlentwicklungen in den zentralen Versorgungsbereichen begrüßen wir die Festsetzung von maximal 10 Prozent Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente an der Gesamtverkaufsfläche.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Wir bitten um Berücksichtigung unserer Anmerkungen. Eine Kopie unserer Stellungnahme erhält zeitgleich der Handels- und Dienstleistungsverband Osnabrück-Emsland e. V. zur Kenntnisnahme.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
8	Landwirtschaftskammer Niedersachsen An der Feuerwache 14 49716 Meppen 14.04.2025	Als Träger öffentlicher Belange nehmen wir zu den o. a. Planungen aus landwirtschaftlicher und forstlicher Sicht erneut Stellung:	
		<u>Landwirtschaft:</u>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 23.11.2023 zum o. g. Verfahren.	
		Diese zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen sollen laut Begründung und Abwägung der frühzeitigen Beteiligung als Hinweis aufgenommen werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis ist in den Planunterlagen enthalten, siehe Hinweis Nr. 10.
		Wir weisen darauf hin, dass der Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen für Ausgleichsmaßnahmen unbedingt zu vermeiden ist. Es ist u. E. sinnvoller bereits bestehende Kompensationsflächen, Naturschutzgebiete o. ä. weiter ökologisch aufzuwerten oder auf produktionsintegrierte Ausgleichsmaßnahmen zurückzugreifen, um den Flächenverlust für die Landwirtschaft möglichst gering zu halten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mit der Planung wird keine landwirtschaftlich genutzte Fläche überplant. Kompensationsmaßnahmen werden nicht notwendig.
		<u>Forstwirtschaft:</u>	
		Die Anregungen aus der ersten Beteiligung wurden in die Planunterlagen aufgenommen. Es bestehen keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
9	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Stilleweg 2 30655 Hannover 16.04.2025	In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise: **Altbergbau**	
		Im Plangebiet liegen Bohrungen der Erdöl- und Erdgasindustrie. Stillgelegte Bohrungen, die während der Teufarbeiten und/oder während des Betriebes Gasanzeichen hatten, dürfen nicht überbaut werden. Um die Bohrungen herum ist ein Radius von 5m von Bebauung freizuhalten. Bezüglich der exakten Lage der Bohrungen, möglicher Gasanzeichen und einer möglichen Überbaubarkeit ist der Rechtsinhaber der Bohrungen, die Harbour Energy Wintershall DEA Deutschland GmbH unter der Mailadresse plananfragen@harbourenergy.com zu beteiligen	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Bohrstellen und die nicht überbaubaren Bereiche mit einem Radius von 5 m wurden in die Planzeichnung aufgenommen.
		Bergbau: West	
		Durch das Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe dazu verlaufen nach den dem LBEG vorliegenden Unterlagen erdverlegte bergbauliche Leitungen. Entlang jeder Rohrleitung ist ein Schutzstreifen festgelegt. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenwuchs freizuhalten. Wartung und Instandhaltung, sowie der spätere Rückbau der bergbaulichen Anlagen sind zu jedem Zeitpunkt zu ermöglichen. Dies betrifft u.a. neben Zufahrtsmöglichkeiten für schwere Technik z.B. auch mögliche Bodenbewegungen, Grundwasserhebungen und Lärmimmissionen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der zuständige Leitungsträger (Neptune Energy) wurde am Verfahren beteiligt, siehe Stellungnahme Nr. 5. Für die Bauleitplanung ergeben sich keine Auswirkungen.
		Des Weiteren befinden sich im Plangebiet aktive Bohrungen und das Vorhaben befindet sich in der Nachbarschaft (innerhalb Radius 300m) von Bohrschlammgruben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis auf die Bohrungen und Bohrschlammgruben ist in den Planunterlagen enthalten.
		Betroffen sind bergbauliche Anlagen der folgenden Betreiber:	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Erdgas Münster GmbH, Johann- Krane- Weg 46, 48149 Münster; Neptune Energy Deutschland GmbH, Ahrensburger Straße 1, 30659 Hannover.	
		Wir bitten Sie, sich mit den vorgenannten Unternehmen in Verbindung zu setzen und die ggf. zu treffenden Schutzmaßnahmen bzw. einzuhaltende Schutzabstände abzustimmen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und sind in der Begründung bereits enthalten. Sie werden im weiteren Verfahren beachtet.

<table>
<tr><th>Nr.</th><th>Träger öffentlicher Belange
Schreiben vom ...</th><th>Stellungnahme</th><th>Planungsrechtliche Vorgaben
Abwägung/Beschlussempfehlung</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Sofern Ihr Planungsvorhaben Windenergieanlagen betrifft, wird auf die Rundverfügung: Abstand von Windkraftanlagen (WEA) zu Einrichtungen des Bergbaus verwiesen, auch zu finden als Download auf der Webseite des LBEG.</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Gashochdruckleitungen, Rohrfernleitungen

Durch das Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe dazu verlaufen erdverlegte Gashochdruckleitungen bzw. Rohrfernleitungen. Bei diesen Leitungen sind Schutzstreifen zu beachten, die von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs frei zu halten sind. Bitte beteiligen Sie den aktuellen Leitungsbetreiber direkt am Verfahren, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen (genauer Leitungsverlauf, Breite des Schutzstreifens etc.) eingeleitet werden können. Der Leitungsbetreiber kann sich ändern, ohne dass es eine gesetzliche Mitteilungspflicht gegenüber dem LBEG gibt. Wenn Ihnen aktuelle Informationen zum Betreiber bekannt sind, melden Sie diese bitte an Leitungskataster@lbeg.niedersachsen.de. Weitere Informationen erhalten Sie hier. Die beim LBEG vorliegenden Daten zu den betroffenen Leitungen entnehmen Sie bitte der nachfolgenden Tabelle:

<table>
<tr><th>Objektname</th><th>Betreiber</th><th>Leitungstyp</th><th>Leitungsstatus</th></tr>
<tr><td>(nicht angegeben)</td><td>(nicht angegeben)</td><td>Energetische oder nicht-energetische Leitung</td><td>(nicht angegeben)</td></tr>
<tr><td>(nicht angegeben)</td><td>EGM Erdgas Münster GmbH</td><td>Energetische oder nicht-energetische Leitung</td><td>(nicht angegeben)</td></tr>
</table>
</td><td>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Leitungen wurden mit ihren Verläufen in die Planzeichnung aufgenommen.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Wenn die Beteiligung der Leitungsbetreiber bereits im Rahmen früherer Planungsverfahren durchgeführt wurde und zwischenzeitlich keine Veränderung des Leitungsverlaufs erfolgte, ist die Erfordernis einer erneuten Beteiligung der genannten Unternehmen durch die verfahrensführende Behörde abzuwägen. Wir bitten darum, sich mit dem/den betroffenen Unternehmen in Verbindung zu setzen und die ggf. zu treffenden Schutzmaßnahmen abzustimmen. Sofern Ihr Planungsvorhaben Windenergieanlagen betrifft, wird auf die Rundverfügung: Abstand von Windkraftanlagen (WEA) zu Einrichtungen des Bergbaus verwiesen, auch zu finden als Download auf der Webseite des LBEG.</td><td>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</td></tr>
</table>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
		Hinweise Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS® Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis auf den NIBIS-Kartenserver ist in den Planunterlagen bereits enthalten.
		Sofern Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen für Sie relevant sind, beachten Sie bitte unser Schreiben vom 04.03.2024 (unser Zeichen: LID.4-L67214-07-2024- 0001).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde hat Einsicht in die Grundbücher der Grundstücke im Geltungsbereich genommen. Es wurden keine Eintragungen zum Salzabbau und/oder zu Erdölaltverträgen festgestellt.
		In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
10	Deutsche Telekom Technik GmbH Hannoversche Str. 6-8 49084 Osnabrück 14.04.2025	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren (Internet: https://trassenauskunftkabel.telekom.de oder per Email: Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis ist in den Unterlagen bereits enthalten.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung

Keine Anregungen und Bedenken hatten:

1. Amprion GmbH Dortmund mit Schreiben vom 19.03.2025
2. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr mit Schreiben vom 18.03.2025
3. ExxonMobil Production Deutschland GmbH mit Schreiben vom 13.03.2025
4. Forstamt Ankum mit Schreiben vom 12.03.2025
5. Samtgemeinde Emlichheim mit Schreiben vom 18.03.2025
6. Gemeinde Geeste mit Schreiben vom 18.03.2025
7. Handels- und Dienstleistungsverband Osnabrück-Emsland e.V. mit Schreiben vom 13.03.2025
8. Nowega GmbH für die Erdgas Münster GmbH mit Schreiben vom 17.03.2025
9. PLEdoc GmbH Essen mit Schreiben vom 19.03.2025 + 24.03.2025
10. Gemeinde Wietmarschen mit Schreiben vom 01.04.2025
11. LGLN – Regionaldirektion Osnabrück Meppen – mit Schreiben vom 02.04.2025
12. Stadt Meppen mit Schreiben vom 09.04.2025
13. Kirchengemeinde Ev.-luth. Nazareth mit Schreiben vom 10.04.2025
14. DFS Deutsche Flugsicherung GmbH Langen mit Schreiben vom 11.04.2025
15. Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH mit Schreiben vom 04.04.2025

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Einwender 1 24.03.2025	Es wäre sehr schön, wenn Sie bei der Planung einen eingezäunten Hundeauslauf mit einbeziehen würden. In Twist gibt es sehr viele Hundebesitzer die aufgrund Brut- und Setzzeit, sowie Leinenzwang ihre Hunde nicht freilaufen lassen können. Diesbezüglich habe ich bereits schriftlichen Kontakt mit Herrn Holt aufgenommen. Herr Holt wollte dieses auch nochmals ansprechen. In Lingen und in Meppen gibt es auch Hundeausläufer, die aber für einige Hunde sehr ungeeignet sind. Außerdem zahlen wir hier in Twist, Hundesteuer und nicht in Meppen oder in Lingen.	In den Gemeinbedarfsflächen und Grünflächen für sportliche Anlagen (Sportplatz) ist ein eingezäunter Hundeauslauf zulässig. Eine explizite Festsetzung wird nicht als erforderlich angesehen.
		Da hinter dem Schwimmbad sehr viele Sportplätze sind, die scheinbar teilweise auch nicht genutzt werden, würden sich hier diese Flächen oder eine Fläche diesbezüglich sehr gut anbieten. Es würde uns und die anderen Hundebesitzer sehr freuen, wenn Sie die Hunde auch mitberücksichtigen würden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
2	Einwender 2 24.03.2025	Mit diesem Schreiben bezieht der **Schützenverein Eichenlaub 1920 Twist-Bült e.V.** Stellung zur **Bauleitplanung der Gemeinde Twist** **37. Änderung des Flächennutzungsplanes** **Sowie 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum";** **Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Als aktiv schießsportbetreibender Schützenverein sind wir strikt gegen den vorliegenden Bauleitplan!	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Abgesehen davon, dass diese Pläne dem ortsansässigen Schützenverein St. Georg Twist-Mitte gegenüber höchst verwerflich sind, sehen wir vor allem und in erster Linie unsere eigenen Interessen dadurch stark gefährdet.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Die Tatsache, dass diesem Bauleitplan der einzige Kleinkalieber-Schießstand (KK-Stand) der Gemeinde Twist zum Opfer fällt ist für uns so nicht hinnehmbar. Die vereinsübergreifenden Schießveranstaltung auf dem KK-Stand sind ein fester und sehr beliebter Bestandteil des Twister Schützenlebens.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Alternative in Form eines Hauses der Vereine sowie Flächen für eine Ansiedlung wurden dem Schützenverein mehrfach unterbreitet.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 2	Unsere Schützenbrüder von Eichenlaub ist es sehr wichtig, sich auch in Zukunft mit gleichgesinnten auf dem Twister KK-Stand zu messen und dort in geselliger Runde weiterhin ihr Können unter Beweis zu stellen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bereits in einem ersten Gespräch mit dem geschäftsführenden Vorstand des Schützenvereins am 28.09.2023 wurde seitens der Gemeinde die Idee eines öffentlichen Mehrzweckgebäudes für verschiedene Nutzungen im Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum in Erwägung gezogen und dem Schützenverein ein Nutzungsrecht in Aussicht gestellt. Zur Finanzierung eines solchen Vorhabens wurde auf die notwendige Einwerbung von Fördermitteln hingewiesen, für die sich die Gemeinde ausdrücklich einsetzen werde. In Gesprächsrunden unter dem Titel „Runder Tisch Ehrenamt“ am 27.05. und 26.08.2024 hat ein erster konstruktiver Austausch zwischen den Twister Sportvereinen, sonstiger Vereine mit Zentrumsanbindung, Gemeinderatsvertretern und der Gemeindeverwaltung stattgefunden. Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 26.09.2024 folgenden einstimmigen Beschluss gefasst: *Es wird beschlossen, die Konzeptplanung für ein „Haus der Vereine“ im Rahmen des Projektes dann weiterzuführen mit dem Ziel, konkrete Entwurfsplanungen sowie Kostenermittlungen unter Berücksichtigung verschiedener Förderkulissen für eine Baumaßnahme im Zentrum einzuholen, wenn der Schützenverein St. Georg Twist – Mitte sich zu einer Teilnahme an dem Projekt entschließt. Wenn der Schützenverein St. Georg Twist-Mitte sich zu Modell 3 rückäußert, werde vorrangig diese Variante konzeptioniert.* Das „Modell 3“ berücksichtigt den Bau eines Schießstands mit Vorraum und Sanitäranlagen durch den Schützenverein. Ein mögliches Mehrzweckgebäude als Haus der Vereine könnte z. B. über einen Windfang mit dem eigenständigen Gebäude des Schützenvereins verbunden werden. Aufenthalts- oder Versammlungsräume in einem Haus der Vereine könnten vom Schützenverein mitgenutzt werden. Mit Schreiben vom 29.01.2025 lässt der Schützenverein über seinen Rechtsbeistand mitteilen, dass er sich an einem Gemeinschaftsprojekt „Haus der Vereine“ nicht beteiligen wird.
		Die weitere Anreise zu ähnlichen Schießständen in Nachbargemeinden empfinden wir als unzumutbar. Auf längerer Sicht würde das zum Wegfall vereinsübergreifender Schießveranstaltungen führen, was sicher ein Nachteil der gesamten Twister Dorfgemeinschaft ist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Deswegen, im Namen unserer knapp 600 Mitglieder, ein klares **NEIN!** vom Schützenverein Eichenlaub 1920 Twist-Bült e.V. zu der Bauleitplanung der Gemeinde Twist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
3	Einwender 3 30.03.2025	Ich möchte hiermit eine Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungsplans Gemeinde-Schul und Sportzentrums abgeben.	
		1. Ich halte diese Änderung und vor allem deren Auswirkungen für die Gemeinde Twist für völlig überflüssig. Die Einkaufsmöglichkeiten in Twist sind völlig ausreichend und ein weiterer Großmarkt würde nur eine Verschiebung des Konsums bedeuten. Diese Verschiebung hat zur Folge das kleinere Unternehmen weiter zurückgedrängt und möglicherweise schließen werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse wurde durch Gutachter bescheinigt, dass keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung erwartet werden und damit das Beeinträchtigungsverbot eingehalten wird. Darüber hinaus steht das Vorhaben im Einklang mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2009. Die Ansiedlung ist mit landes- und regionalplanerischen Bestimmungen verträglich und zulässig.
		Ich befürchte sogar das der Combi Twist-Wieke ebenfalls ein Opfer des neuen Großmarktes wird. Dadurch werden die Einkaufsmöglichkeiten vor allen der älteren Mitbürger (Demografischer Wandel) in Twist Siedlung erheblich erschwert.	
		2. Das in den letzten Jahren aufgebaute sehr schöne Ortsbild im Zentrum der Gemeinde Twist (Heimathaus- Erdölmuseum-Reisebüro-Schulsee usw.) sehe ich durch die Änderung und den geplanten Neubau erheblich in Gefahr.	Das Zentrum der Gemeinde Twist, welches in Teilen durch den Bebauungsplan überplant wird, weist bereits eine hohe bauliche Dichte auf. Mit der Begrenzung der Höhe auf max. 10 m wird sichergestellt, dass sich das Gebäude in der Höhenentwicklung nicht von den umgebenden Gebäuden unterscheidet. Es ordnet sich dem benachbarten Schulgebäude deutlich unter. Geplant sind Grünflächen auf dem Grundstück des Lebensmittelmarktes. Damit wird ein Einfügen in die Umgebung sichergestellt.
		Momentan fügt sich alles Harmonisch ineinander, der Neubau eines so großen Gebäudes würde dieses Bild erheblich stören und nachhaltig zum Nachteil aller verändern.	Durch die Festsetzung einer Gebäudehöhe von max. 10 m und maximal zwei Vollgeschossen für den Neubau wird sichergestellt, dass sich das neue Gebäude in den städtebaulichen Kontext einfügt. Die Festsetzung des überbaubaren Bereiches nimmt Rücksicht auf den Gebäudekomplex der Oberschule – Schule am See – und hält für einen Ausblick aus der Mensa diesen Bereich von Hochbauten frei.
		3. Durch die Nähe zur Oberschule und der damit verbundenen hohen Anzahl von Kindern wird nach meiner Überzeugung eine erhebliche Verkehrs- und Unfallproblematik geschaffen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Verfahrens wurde eine Verkehrsuntersuchung in Auftrag gegeben. Im Ergebnis konnten die Gutachter feststellen, dass die zu erwartenden verkehrlichen Veränderungen an den neuen und den vorhandenen Knotenpunkten leistungsfähig abgewickelt werden können. Um eine übersichtliche Straßensituation zu schaffen, wurden Sichtdreiecke in den Bebauungsplan aufgenommen, die freizuhalten sind. Vorhandene Verkehrsinfrastruktureinrichtungen wie der zentrale Omnibus - Bahnhof (ZOB) einschließlich der Zuwegung zur Oberschule werden in ihrem Bestand durch planerische Festsetzung gesichert.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 3	Die Vielzahl der zu erwartenden PKW verbunden mit dem Lieferverkehr werden zu einer erheblichen Erhöhung der Verkehrsbelastung führen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		4. Die geplante Umsiedlung des Schützenvereins St. Georg Twist-Mitte sehe ich ebenfalls sehr kritisch. Ein Verein der eine über 100jährige Tradition aufweisen kann wird durch diese Umsiedlung in seiner Existenz erheblich gefährdet.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Entsprechende Angebote seitens der Gemeinde konnte der Verein bisher nicht zustimmen da konkrete Zusagen über den zeitlichen Rahmen in keiner Weise vorgenommen oder bestätigt wurden.	Mit einem offenen Brief an die Vereinsmitglieder des Schützenvereins St. Georg Twist-Mitte e. V. vom 30.08.2024 wurde die Einladung zu einem gemeinsamen Gespräch am 19.09.2024 ausgesprochen, der rd. 100 Personen gefolgt sind. Im Rahmen des Gesprächs haben Rat und Verwaltung den Anwesenden drei denkbare Modelle für eine Umsiedlung ihres Vereinsstandortes vorgestellt. Hierbei sind dem Verein auch grundlegende Informationen zu Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten an die Hand gegeben worden. Im Haushaltsplan 2025 stehen unter der Investitionsnummer I573-006 Finanzmittel i. H. v. 400.000,- € für die Planung und Konzeptionierung einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Sport u. Kultur im Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum zur Verfügung.
		Es ist doch völlig klar, dass mit der Entschädigung für das alte Gebäude nicht ansatzweise die Kosten für einen Neubau getragen werden können.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Die Frage ob überhaupt wieder die Genehmigung für einen Kleinkaliber Schießstand zu bekommen ist konnte bisher ebenfalls niemand sicher beantworten. Außerdem ist es aufgrund neuer Vorschriften kaum möglich die Kosten für so einen Schießstand zu beziffern.	Die Ausweisung der geplanten Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Sport und Kultur sowie Festplatz bildet die bauplanungsrechtliche Voraussetzung für verschiedenste Sporteinrichtungen, u. a. auch für einen Luftgewehrschießstand und einen Kleinkaliberschießstand. Mit Schreiben vom 21.05.2025 hat die Gemeinde Twist dem Schützenverein eine noch zu vermessende Teilfläche zur Pacht angeboten. Die Eignung der Fläche für die Errichtung eines Schießstands für Luftgewehr und Kleinkaliber sowie einen Vogelschießstand (Hochstand) wird belegt durch: Gutachterliche Stellungnahme nach § 27 a WaffG (Standortbeurteilung) v. 16.05.2025, erstellt durch Dipl.-Ing. (FH) Volker Schramm, von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für nichtmilitärische Schießanlagen. Das Gutachten liegt als Anlage dem Pachtangebot bei.
		Gerade das Kleinkaliber-Schießen ist ein Aushängeschild von St. Georg und wird intensiv durch alle Twister Schützenvereine und darüber hinaus genutzt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Kleinkaliber-Schießen soll auch zukünftig in der Gemeinde möglich sein. Auch eine Übergangslösung wurde dem Schützenverein durch die Gemeinde angeboten.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 3	5. Durch den Verkauf des Grundstücks an die Kanne Group werden natürlich auch Einnahmen generiert. Diese werden aber in Anbetracht der zu erwarteten Ausgaben der Gemeinde nur einen kleinen Beitrag zu den Gesamtkosten des ganzen Vorhabens sein.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Planung berücksichtigt eine mittelsparende Planumsetzung unter Berücksichtigung erhaltenswerter kommunaler Infrastruktur (z. B. des ZOB einschließlich der Zuwegungen zur Oberschule) verbunden mit einer Projektierung von Gemeinschaftseinrichtungen (z. B. Haus der Vereine), für die eine Einwerbung von Fördermitteln Dritter in erheblichem Umfang in Aussicht steht.
		Die Gewerbesteuereinnahmen durch so einen Verbrauchermarkt dienen sicherlich nicht dazu so einen starken Eingriff in die Infrastruktur, das Vereinsleben, des Ortsbildes und in das Leben aller Bürger der Gemeinde zu rechtfertigen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Twist ist im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) als Grundzentrum ausgewiesen und übernimmt die grundzentrale Versorgungsfunktion für das Gemeindegebiet mit Gütern des täglichen Bedarfs. Diese Funktion ist dauerhaft und nachhaltig sicherzustellen. Darüber hinaus dient die Planung der Schaffung von rd. 40 neuen Arbeitsplätzen zzgl. Ausbildungsplätzen.
		Ich hoffe Sie lassen bei ihren Entscheidungen meine Bedenken und Anregungen mit einfließen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
4	Einwender 4 10.04.2025	Hiermit zeigen wir an, dass wir - wie Ihnen bekannt sein dürfte - die rechtlichen Interessen der J. Bünting Beteiligungs AG vertreten. Eine entsprechende Bevollmächtigung wird anwaltlich versichert.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Unsere Mandantin betreibt im Gebiet der Gemeinde Twist unter anderem zwei Combi-Verbrauchermärkte in Twist-Bült und Twist-Wieke. Sie trägt mit diesen Verbrauchermärkten wesentlich zur Sicherung der Nahversorgung der in der Gemeinde Twist lebenden Bevölkerung bei. Dies gilt insbesondere für die einzelnen Ortsteile Bült und Wieke, welche im Übrigen keine Nahversorgungsstrukturen in Form von Lebensmittelmärkten oder Lebensmitteldiscounter aufweisen, die eine fußläufige Nahversorgung sichern könnten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Unsere Mandantin verfolgt mit großer Sorge die derzeit stattfindende Bauleitplanung zur Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes samt Anpassung des Flächennutzungsplanes. Mit dem Bebauungsplan soll nicht nur - eine begrüßenswerte - Strukturierung eines zentralen Bereiches im Gemeindegebiet im Hinblick auf Gemeinbedarfsnutzung stattfinden, sondern es soll darüber hinaus ein Sondergebiet für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel festgesetzt und eine entsprechende Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Beabsichtigt ist insofern die Baurechtsschaffung für einen Lebensmittelvollsortimenter samt Bäckerei mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.730 rn^2.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Zu dieser Bauleitplanung nehmen wir namens unserer Mandantin im Rahmen der derzeit stattfindenden Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wie folgt Stellung: **I. Bebauungsplan** Der zur Aufstellung beabsichtigte Bebauungsplan leidet an einer Vielzahl von Fehlern und würde damit einer gerichtlichen Überprüfung nicht standhalten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 4	Namens unserer Mandantin wird angeregt, insbesondere die geplante Sondergebietsfestsetzung zu Gunsten eines Lebensmittelvollsortimenters samt Bäckerei mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.730 m² auch vor dem Hintergrund der Sicherung der weiteren Versorgungsstrukturen dringend noch einmal zu überdenken. Es sollte auf eine Festsetzung dieser Sondergebietsfläche im Sinne einer Erhaltung der vorhandenen Versorgungsstrukturen verzichtet werden. Dagegen könnte besser die am Standort vorhandene Schießanlage des Schützenvereins, entsprechend dem Wunsch desselbigen, erhalten werden und die weiteren Gemeinbedarfsflächen ergänzen. Im Einzelnen: **1. Bestimmtheitsmängel planerischer Festsetzungen** Der Bebauungsplan leidet bereits an einer Vielzahl von Bestimmtheitsmängeln. Textliche Festsetzungen wurden nicht hinreichend bestimmt formuliert, sodass sie einer gerichtlichen Prüfung nicht standhalten würden.	
		1.1. Textliche Festsetzungen in einem Bebauungsplan müssen dem Gebot der Bestimmtheit entsprechen. Festsetzungen wirken als Bestandteil einer Satzung und damit als Rechtsnorm eigentumsbeschränkend, indem sie die zulässigen Nutzungen im Plangebiet beschränken. Daher ist es erforderlich, dass der jeweils Betroffene den Inhalt der planerischen Festsetzungen eindeutig und präzise bestimmen kann, um verlässlich beurteilen zu können, welche Rechte und Pflichten ihn treffen. Das Maß der gebotenen Konkretisierung und Präzisierung bauleitplanerische Festsetzungen hängt dabei wesentlich von der Art der jeweiligen Festsetzung, von dem Planungsziel und von den Umständen des Einzelfalls ab, insbesondere auch von den örtlichen Verhältnissen, auf die sich der Bebauungsplan bezieht. *siehe etwa BVerwG, Urteil vom 11.03.1988 - 4 C 56/84 juris*	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Vorwurf ist unbegründet. Dem Bestimmtheitsgebot ist Rechnung getragen. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind eindeutig und präzise. Sie sind hinreichend bestimmt. Hierzu nachfolgend im Einzelnen:
		1.2. Diesen Anforderungen entspricht Ziff. 2 der textlichen Festsetzungen nicht, wenn dort ein „Lebensmittelvollsortimenter" zugelassen wird.	Eine zwingende, wörtliche Aufnahme der Begrifflichkeiten aus der BauNVO ist nicht notwendig. Freie Definierungen und Bezeichnungen sind möglich und mit dem Begriff „Lebensmittel-Vollsortimenter“ ist die Festsetzung ausreichend bestimmt.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 4	Es ist insofern anzunehmen, dass es sich bei einem „Lebensmittelvollsortimenter" um keinen Betriebstyp im Sinne des Baurechts handelt, der derart ausdefiniert ist, dass er im Rahmen einer entsprechenden Festsetzung im Zuge einer Sondergebietsausweisung gem. § 11 BauNVO hinreichend bestimmt festsetzungsfähig wäre. Insofern hätte die Zulässigkeit eines Lebensmittelmarktes festgesetzt werden müssen.	Die Festsetzung wird redaktionell angepasst.
		1.3. Es fehlt in den textlichen Festsetzungen oder der Begründung eine Wiedergabe der Tabelle 19 des Einzelhandelskonzeptes, welche in Ziff. 2 der textlichen Festsetzungen in Bezug genommen wird, da nur dann dauerhaft eine hinreichende Bestimmbarkeit der textlichen Festsetzungen zur Zulassung der dort genannten Sortimente in Abgrenzung und Ergänzung periodischer Randsortimente möglich ist.	Der Anregung wird nicht entsprochen. Die Tabelle wird jedoch redaktionell in die Begründung aufgenommen.
		1.4. Die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen gem. Ziff. 4 der textlichen Festsetzung ist ebenfalls nicht hinreichend bestimmt. Dort wird festgesetzt, dass der untere Bezugspunkt der im sonstigen Sondergebiet (s.o.) festgesetzten Gebäudehöhe die Erschließungsstraße „Flensbergstreße" östlich des Plangebietes ist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Höhen zur Klarstellung in NHN umgerechnet.
		§ 18 Abs. 1 BauNVO bestimmt, dass bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen sind. Vorliegend finden sich weder in der Festsetzung noch in der Begründung zum Bebauungsplan oder in den anderweitigen Unterlagen Ausführungen dazu, in welcher Höhenlage konkret die in Bezug genommene Straße liegt. Hier wäre bspw. eine Anknüpfung an NHN erforderlich gewesen. Da dies nicht der Fall ist, kann auch nicht durch entsprechende weitere Ermittlung ohne weiteres anhand der Planunterlagen berechnet werden, welcher Bezugspunkt hier der maßgebliche Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist, so dass die Festsetzung unbestimmt ist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Höhen zur Klarstellung in NHN umgerechnet.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 4	**1.5.** Sofern sodann unter Ziff. 13 Flächen mit Bindungen für Bepflanzung festgesetzt werden, ist auch diese Festsetzung unbestimmt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zur Klarstellung wird das Wort „festgesetzte“ durch „vorhandene“ Gehölze ersetzt.
		Hier wird textlich festgesetzt, dass innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzte Gehölze auf Dauer zu erhalten und zu pflegen sind. Bei Abgängen oder bei Beseitigungen sind heimische, klimaangepasste Ersatzpflanzung vorzunehmen.	s.o.
		Es sind jedoch gem. den weiteren textlichen Festsetzungen und den Vorgaben in der Legende zur Planzeichnung keine „festgesetzten Gehölze" aus den Planunterlagen erkennbar, sodass die Festsetzung zur Erhaltung ins Leere geht. Hier hätten Gehölz entsprechend den textlichen Festsetzungen festgesetzt werden müssen, sodass sodann auch eine Erhaltungsfestsetzung hätte aufgenommen werden könnte.	Aufgrund der hohen Anzahl an Gehölzen wurde auf die Festsetzung einzelner Gehölze verzichtet. Eine flächige Festsetzung der vorhandenen Gehölze ist gängige Praxis. Zur Klarstellung wird die Festsetzung redaktionell umformuliert.
		1.6. Auch die weitere textliche Festsetzung Ziff. 14 entbehrt einer hinreichenden Bestimmtheit, wenn dort festgesetzt wird, dass das Plangebiet entlang L47 auf Privatgrund mit einer festen lückenlosen Einfriedigung zu versehen ist und in diesem Zustand dauerhaft zu erhalten ist.	Die Festsetzung und Formulierung stammen von der Landesstraßenbehörde und wurden lediglich nachrichtlich übernommen. Daher wird die Festsetzung redaktionell in eine nachrichtliche Übernahme umgewandelt.
		Es ist unklar, was unter einer „festen lückenlosen Einfriedigung" zu verstehen ist. Dies gilt nicht zuletzt vor dem Hintergrund, dass hier unter Bezugnahme auf die Ermächtigungsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB möglicherweise eine Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt werden soll, sodann im Festsetzungstext aber generell von einer festen lückenlosen Einfriedigung gesprochen wird, welche nicht zwingend aus einer Bepflanzung bestehen muss, sondern auch aus anderen Materialien hergestellt werden könnte (Erdwall, Holz usw.).	Die Festsetzung und Formulierung stammen von der Landesstraßenbehörde und wurden lediglich nachrichtlich übernommen. Daher wird die Festsetzung redaktionell in eine nachrichtliche Übernahme umgewandelt.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 4	**2. Abwägungsfehler** Der Bebauungsplan leidet darüber hinaus an einer Vielzahl von Abwägungsfehlern, die im Falle seines Inkrafttretens zu seiner Unwirksamkeit führen würden.	Der Aussage wird widersprochen und es wird auf die vorangegangene und nachfolgende Abwägung verwiesen.
		2.1. Gem. §§ 1 Abs. 7, 2 Abs. 3 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln, zu bewerten und sodann gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Wesentlich im Rahmen der Abwägung ist eine Gewichtung der unterschiedlichen Belange. Dabei liegt ein Abwägungsfehler vor, wenn in Abwägungsvorgang oder Abwägungsergebnis einer der Belange in einer Weise berücksichtigt wurde, die zu seiner objektiven Gewichtigkeit außer Verhältnis steht. *vgl. BVerwG, Urteil vorn 05.07.1974, 4 C 50/72 -, juris*	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Vorliegend ist davon auszugehen, dass vielfältig Belange nicht hinreichend bzw. falsch unter anderem in der Gewichtung zueinander bewertet worden sind, was im Falle einer Beschlussfassung über den vorliegenden Bebauungsplanentwurf zu Fehlentscheidungen im Hinblick auf das Ergebnis der Gewichtung der unterschiedlichen Belange führen würde und gleichzeitig die Unwirksamkeit des Bebauungsplanes zur Folge hätte.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		2.2. Den Anforderungen an eine gerechte Abwägung wie oben dargestellt entspricht unter anderem die Festsetzung Ziff. 3 des Bebauungsplanes nicht, wenn dort in Verbindung mit der Planzeichnung für das Grundstück Alt-Rühlertwist 31 ein Mischgebiet festgesetzt wird. Eine solche Festsetzung widerspricht den tatsächlich im Plangebiet vorhandenen Nutzungen und ist auch im Hinblick auf die Verträglichkeit (Ermittlungen durch das Verträglichkeitsgutachten im Hinblick auf Einzelhandelsansiedlungen) abwägungsfehlerhaft.	Die Gemeinde hat dem Abwägungsgebot genüge getan. Die Abwägung ist nicht abwägungsfehlerhaft. Die von der Planung berührten Belange, ihre Bedeutung und ihr Ausgleich wurden berücksichtigt. Die Festsetzung widerspricht nicht der im Plangebiet tatsächlich vorhandenen Nutzungen. Sie entspricht der Zielsetzung der Gemeinde. Bei den Gebäuden entlang der Landesstraße handelt es sich nicht um klassische Wohnhäuser, sondern um (ehemalige) landwirtschaftliche Hofstellen. Bei einer Überplanung solcher Flächen nördlich der Landesstraße würden ebenfalls keine Wohngebiete, sondern gemischte Gebiete ausgewiesen werden.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 4	**2.2.1.** Die Festsetzung ist abwägungsfehlerhaft, da sie von Beginn an bereits funktionslos ist, da sich im Plangebiet ausschließlich Wohnnutzungen befinden und eine Änderung dieser und damit die Umsetzung einer mischgebietsartigen Nutzung durch eine (insofern nötige) qualitative und quantitative Durchmischung der Nutzungen Wohnen und Gewerbe im Sinne des § 6 Abs. 1 BauNVO langfristig nicht geplant und damit nicht realisierbar ist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Auffassung wird nicht geteilt.
		Funktionslos kann eine bauplanerische Festsetzung sein, wenn und soweit die tatsächlichen Verhältnisse, auf die sie sich bezieht, ihre Verwirklichung auf unabsehbare Zeit ausschließen und diese Tatsache so offensichtlich ist, dass ein in ihre (Fort-)Geltung gesetztes Vertrauen keinen Schulz verdient. Insofern maßgeblich ist eine Einzelfallprüfung der jeweiligen Festsetzungen. Maßgeblich ist, ob die jeweilige Festsetzung geeignet ist, zur städtebaulichen Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplanes einen wirksamen Beitrag zu leisten. Dabei ist für eine Funktionslosigkeit maßgeblich, dass d<e tatsächlichen Verhältnisse vom Planinhalt so massiv und so offenkundig abweichen, dass der Bebauungsplan insoweit eine städtebauliche Gestaltungsfunktion unmöglich zu erfüllen vermag. *vgl. BVerwG Beschluss vom 17.02.1997 - 4 B 16/97 juris, Rn. 4*	Eine bauplanerische Festsetzung tritt wegen Funktionslosigkeit erst dann außer Kraft, wenn und soweit – erstens – die Verhältnisse, auf die sie sich bezieht, in der tatsächlichen Entwicklung einen Zustand erreicht haben, der eine Verwirklichung der Festsetzung auf unabsehbare Zeit ausschließt. Hinzutreten muss außerdem als zweite Voraussetzung eine bestimmte Offenkundigkeit des Mangels. Die zur Funktionslosigkeit führende Abweichung zwischen der planerischen Festsetzung und der tatsächlichen Situation muss – zweitens – in ihrer Erkennbarkeit einen Grad erreicht haben, der einem etwa dennoch in der Fortgeltung der Festsetzung gesetzten Vertrauen die Schutzwürdigkeit nimmt. Erst wenn die tatsächlichen Verhältnisse vom Planinhalt so massiv und so offenkundig abweichen, dass der Bebauungsplan insoweit eine städtebauliche Gestaltungsfunktion unmöglich zu erfüllen vermag, kann von einer Funktionslosigkeit die Rede sein. Das setzt voraus, dass die Festsetzung bei einer Gesamtbetrachtung die Fähigkeit verloren hat, die städtebauliche Entwicklung noch in eine bestimmte Richtung zu steuern. Die jeweilige Festsetzung muss mit anderen Worten ungeeignet sein, zur städtebaulichen Ordnung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes einen sinnvollen Beitrag zu leisten.
		Diese Voraussetzungen sind vorliegend erfüllt, da im Hinblick auf die vorhandene Wohnbebauung im festgesetzten Mischgebiet eine Umsetzung einer - wie dargestellt erforderlichen - qualitativen und quantitativen Durchmischung in Form eines Mischgebietes langfristig ausgeschlossen erscheint. Es sind auch keine Anhaltspunkte dafür dargelegt, dass eine derartige Entwicklung möglicherweise zukünftig angestrebt werden könnte. Die Festsetzung ist insofern aufgrund anfänglicher Funktionslosigkeit rechtswidrig und damit abwägungsfehlerhaft.	Auf dem Grundstück Alt-Rühlertwist 31 befindet sich ein ehemaliges Schulgebäude. Auch wenn die auf dem Grundstück befindlichen Gebäude derzeit zu Wohnzwecken genutzt werden, entspricht eine zukünftige Ansiedlung von Gewerbe der städtebaulichen Entwicklung. Auf dem Grundstück befinden sich ein großes Hauptgebäude mit vielen Nebengebäuden. Diese Bebauungssituation ermöglicht unterschiedliche Nutzungen. Auch verfügt das Grundstück über eine gute Geschäftslage sowie eine gute Erschließung und Anbindung über zwei Zuwegungen. Die Festsetzung spiegelt nicht nur die aktuelle, sondern auch die mögliche zukünftige Nutzung wider. Dies zeigt sich auch darin, dass beide Zufahrten weiterhin im Bebauungsplan festgesetzt werden, sodass auch in Zukunft eine gewerbliche Nutzung und ein Anschluss an die Landesstraße abgesichert sind. Ein Allgemeines Wohngebiet wird – wie an der übrigen Landesstraße - nicht als sinnvoll erachtet.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 4	Sollte diese Festsetzung darüber hinaus gewählt worden sein, um ein bestimmtes immissionsschutzrechtliches Schutzmaß für die Wohnhäuser im Geltungsbereich dieses Baugebiets festzusetzen, ist die Festsetzung auch aus diesem Grund abwägungsfehlerhaft, da mit einer dem vorhandenen Nutzungsspektrum widersprechenden Festsetzung kein niedrigeres Schutzmaß im Hinblick auf die gellenden immissionsschutzrechtliche Rahmenbedingungen festgesetzt werden darf und eine solche Festsetzung insofern einen Etiketten Schwindel darstellte.	s.o.
		2.2.2. Die Festsetzung des Mischgebietes ist darüber hinaus auch deshalb abwägungsfehlerhaft, da Einzelhandelsbetriebe gem. § 6 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes allgemein zugelassen werden sollen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Widerspruch zur städtebaulichen Entwicklung zum Planungsziel oder zum Einzelhandelskonzept wird nicht gesehen. Es entspricht nicht dem Ziel und dem Willen der Gemeinde, weitere Einzelhandelsbetriebe im festgesetzten Mischgebiet auszuschließen. Eine Konkurrenzsituation durch die Ansiedlung eines anderen zentrenrelevanten Einzelhandelbetriebes im festgesetzten Mischgebiet kann jedoch nicht entstehen. Die Ansiedlung eines weiteren zentrenrelevanten Einzelhandelbetriebes auf dem Grundstück Alt-Rühlertwist 31 ist, insbesondere wegen der Größe des Grundstücks, der einzuhaltenden Abstandsflächen sowie der Erschließungssituation, praktisch nicht realisierbar. Ein großflächiger Einzelhandel ist in der Mischgebietsfläche nicht zulässig, diese sind nur in Sondergebieten zulässig. Zudem ist die festgesetzte überbaubare Fläche für eine derartige Nutzung nicht ausreichend groß dimensioniert. Durch die Festsetzung soll kein Einzelhandel ausgeschlossen werden.
		Vor dem Hintergrund der geplanten Ansiedlung eines weiteren Nahversorgungsangebotes (Lebensmittelvollsortimenter) im zentralen Versorgungsbereich ist insofern anzunehmen, dass eine Zulassung unter anderem auch zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe im festgesetzten Mischgebiet nicht dem Willen der Gemeinde Twist entsprechen kann, da hier auch mit schädlichen Auswirkungen auf den durch das Einzelhandelskonzept festgelegten zentralen Versorgungsbereich zu rechnen ist.	s.o.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 4	Gleichzeitig ergibt sich vorliegend ein Abwägungsfehler daraus, dass die Zulassung von weiterem Einzelhandel im festgesetzten Mischgebiet in keiner Form in den Planaufstellungsvorgängen diskutiert wird, sodass davon auszugehen ist, dass hier nicht einmal eine Befassung mit der Zulassung von Einzelhandel in diesem Baugebiet stattgefunden hat.	s.o.
		Nicht nur aus städtebaupolitischen Gründen, sondern auch zur Sicherung des zentralen Versorgungsbereiches, ist im Rahmen der vorliegenden Festsetzung insofern zwingend ein Einzelhandelsausschluss für das betreffende Baugebiet zu ergänzen.	Der Anregung wird nicht nachgekommen. Der Ausschluss von Einzelhandel in den Mischgebietsflächen ist nicht Planungsziel der Gemeinde.
		2.3. Darüber hinaus ist der Bebauungsplan abwägungsfehlerhaft, da die verkehrlichen Belange nicht hinreichend betrachtet worden sind.	Die Verkehrsuntersuchung B-Plan Nr. 14 „Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum“, 15. Änderung berücksichtigt beim Prognosezustand 2038 die Verkehrsbelastungen durch den Neubau eines Vollsortimenters (Seite 14, Nr.4) und die neu geplante Anbindung einer Gemeindestraße an die L 47 (Seite 15, Nr. 5). Die Anlagen Nr. 14.9 und 14.10 stellen das Ergebnis des Prognosezustands dar.
		Gemäß Entwurf des Bebauungsplanes ist westlich des Schulsees nunmehr eine Verbindungsstraße in nördlicher Richtung zur L47 geplant, welche bislang in dieser Form nicht vorhanden war. Die Prüfung des eingeholten Verkehrsgutachtens (Verkehrsuntersuchung aus Februar 2025 des Ingenieurbüros Tjardes, Rolfs, Titsch) lässt eine Betrachtung dieser zusätzlichen Verbindungsstraße nicht erkennen, insbesondere aus den Plänen in der Anlage zu der Verkehrsuntersuchung folgt, dass das hier zu Grunde gelegte verkehrliche Konzept eine Verbindung zwischen dem Schwarzen Weg und der L47 westlich des Schulsees überhaupt nicht vorsieht. Die gutachterlichen Untersuchungen sind insofern nicht tauglich, um darauf gestützt verkehrliche Belange hinreichend zu betrachten und in die Abwägung einzustellen. Gleichzeitig folgt daraus auch ein Fehler des Schallgutachtens, welches auf der Verkehrsuntersuchung beruht.	s.o.
		2.4. Das Schallgutachten unterliegt darüber hinaus einer Vielzahl weiterer Fehler, welche zu erheblichen Abwägungsfehlern des Bebauungsplanes führen.	Das zu dem Zeitpunkt betrachtete Gebäude wurde zwischenzeitlich abgebrochen, dies wurde jedoch im Liegenschaftskataster noch nicht aktualisiert. Dies stellt jedoch keinen Fehler dar, da dies die Situation zu dem Zeitpunkt war, an dem die Messungen durchgeführt und das Gutachten erstellt wurde.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 4	**2.4.1.** Neben der dargestellten fehlerhaften verkehrsgutachterlichen Grundlage ist die schalltechnische Untersuchung des Planungsbüros für Lärmschutz Altenberge aus Februar 2025 auch deshalb fehlerhaft, weil ein Immissionsort nördlich der L47 fehlerhaft zu weit von der L47 entfernt festgelegt wurde. Konkret geht es um den Immissionsort Alt-Rühlertwist 32, welcher an der südlich gelegenen Gebäudeecke hätte ausgewiesen werden müssen, stattdessen jedoch weiter nordwestlich an der Gebäudefassade festgelegt wurde.	s.o.
		2.4.2. Darüber hinaus wird nicht hinreichend erläutert, warum die Wohnnutzungen nördlich der Straße Alt-Rühlertwist (L47) hinsichtlich ihrer Schutzwürdigkeit als Mischgebiet eingestuft werden.	Bei den Gebäuden entlang der Landesstraße handelt es sich nicht um klassische Wohnhäuser, sondern um (ehemalige) landwirtschaftliche Hofstellen. Bei einer Überplanung solcher Flächen nördlich der Landesstraße würden ebenfalls keine Allgemeinen Wohngebiete, sondern gemischte Gebiete ausgewiesen werden.
		2.4.3. Ferner lässt das Gutachten eine Gesamtlärmbetrachtung aller unterschiedlichen Lärmquellen im Rahmen einer Summation vermissen, welche jedoch aufgrund der vorliegenden gutachterlichen Ergebnisse zwingend hätte erfolgen müssen.	Eine Gesamtlärmbetrachtung war für die vorliegende Situation nicht angezeigt, da die kritischen Toleranzwerte von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts nicht erreicht werden. An dem Wohnhaus Alt-Rühlertwist 31 ergibt sich vor der Nordfassade eine maximale Lärmbelastung (nicht aufgerundet) in der Nacht von 58,2 dB(A). Aus fachlicher Sicht ist nicht erkennbar, welche weitere Lärmquelle in der Nacht zu einer Erhöhung der Lärmbelastung beitragen sollte. Da keine relevanten Lärmquellen vorliegen, war eine Summenpegelbildung nicht erforderlich.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 4	Maßgeblich ist nach der obergerichtlichen Rechtsprechung insofern, dass bei besonders hohen Lärmbelastungen die grundsätzlich sektorale Betrachtung der jeweiligen Lärmquellen nicht ausreicht, um einen hinreichenden Schutz zu erreichen. Führen die schalltechnischen Betrachtungen im Rahmen einer Bauleitplanung zu der Annahme, dass ein Erreichen oder Überschreiten der Schwelle zu einer potentiellen Gesundheitsgefährdung jedenfalls bei einer Summation der Lärmquellen denkbar ist. mithin Lärmbelastungen von mehr als 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts zu erwarten sind, ist eine ausschließlich isolierte Betrachtung der Lärmquellen nicht mehr zulässig. In einem solchen Fall ist vielmehr auf den Summenpegel der für die verschiedenen Schallarten ermittelten Beurteilungspegel abzustellen, wobei die Umsetzung einer solchen Summenpegelbetrachtung im Wege einer energetischen Addition der für die jeweiligen Schallarten bestimmten Beurteilungspegel zu erfolgen hat. auch wenn die Ausgangswerte nach unterschiedlichen lärmtechnischen Regelwerken ermittelt worden sind. Insbesondere ist dabei in Rechnung zu stellen, dass jenseits der Schwelle einer möglichen Gesundheitsgefährdung auch nur marginale Pegelzuwächse abwägungsrelevant sind. *vgl. OVG NRW, Beschluss vom 26.04.2018-4 B 1459/17 NE-juris, Rn. 14 ff.; OVG Lüneburg, Beschluss vom 05.03.2008 - 7 MS 11507 - juris, Rn. 37; OVG Lüneburg, Urteil vom 11.05.2010 -1 KN 192/08 -*	s.o.
		Vorliegend ergibt sich aus der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung, dass am Immissionsort Alt-Rühlertwist 31 nachts im Prognosefall Weite von 59 dB(A) erreicht werden (vgl. u.a. S. 28 der schalltechnischen Untersuchung), sodass gleichzeitig anzunehmen ist, dass im Rahmen einer schalltechnischen Summation Werte von 60 dB(A) und mehr in der Nachtzeit erreicht werden, so dass die Schwelle zu einer potenziellen Gesundheitsgefährdung und damit einem besonderen Abwägungsbedürfnis überschritten ist.	s.o.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 4	**2.5.** Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan gem. Ziff. 15 der textlichen Festsetzung fest, dass pro angefangene zehn Stellplätze ein standortgerechter und heimischer Baum entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft, zu pflegen ist.	Die Widergabe der Festsetzung ist korrekt.
		Im Rahmen der Planaufstellungsvorgänge findet jedoch keine Auseinandersetzung mit der Frage statt, ob derartige Pflanzpflichten möglicherweise der in § 32 a NBauO vorgesehenen Pflicht zur Errichtung von Solarenergieanlagen über Stellplatzflächen zuwiderläuft. Insofern bedarf es einer Auseinandersetzung mit den öffentlichen Belangen der Förderung regenerativen Energien sowie des Klimaschutzes etc. Eine solche ist nicht erfolgt.	Die Pflicht zur Anpflanzung von Bäumen und die Pflicht zur Errichtung von Solarenergieanlagen über Stellplätzen schließen sich nicht aus. Die Standorte der zu pflanzenden Bäume sind nicht festgesetzt, sodass diese auf den verfügbaren Flächen, die nicht durch Solaranlagen überbaut werden, angepflanzt werden können. Die Regelungen zur Photovoltaikanlagen werden auf Ebene des Bebauungsplanes beachtet.
		II. Flächennutzungsplan	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Die vorgenannten Einwendungen machen wir hiermit sinngemäß auch in Bezug auf die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes geltend, sofern sich die Flächennutzungsplanung hierzu inhaltlich verhält.	
		Zusammenfassend möchten wir Sie namens unserer Mandantin ersuchen, insbesondere von einer Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel im Bebauungsplan abzusehen. Unabhängig von dem Umstand, dass der Bebauungsplan - wie dargelegt - in seiner vorliegenden Fassung einer gerichtlichen Überprüfung nicht standhalten würde und daher unwirksam wäre, sollten die Interessen unserer Mandantin stärker in der Planung gewichtet werden. In diesem Zusammenhang weisen wir erneut darauf hin, dass die von unserer Mandantin betriebenen Combi-Markte im Gemeindegebiet Twist eine maßgebliche Säule der Nahversorgung im Rahmen der vorhandenen dispersen Siedlungsstrukturen darstellen. Mit der Ansiedlung eines Vollsortimenters und Bäckers mit derart großer Verkaufsfläche an dem nunmehr geplanten Standort werden erhebliche negative Auswirkungen auf den Betrieb der Combi-Märkte einhergehen. Dies könnte langfristig zu einer erheblichen Nahversorgungslücke im Hinblick auf die fußläufige Nahversorgung in den Gemeindeteilen führen, sollte der jeweilige Betrieb des Combi-Marktes durch die Neuansiedlung des Lebensmittelvollsortimenters unwirtschaftlich weiden und zu einem Marktaustritt führen. Dies kann nicht im Interesse der Gemeinde Twist sein.	Die beiden genannten Lebensmittelmärkte wurden in der Auswirkungsanalyse mitberücksichtigt. Beide Märkte sprechen unterschiedliche fußläufige Einzugsbereiche in Twist-Bült bzw. Twist-Siedlung an. Sie liegen beide außerhalb des fußläufigen Einzugsgebiets des Vorhabenstandorts. Es ergeben sich daher keine signifikanten Überschneidungsbereiche der fußläufigen Einzugsgebiete der vorhandenen Märkte und des geplanten Marktes. Vor diesem Hintergrund sind keine ‚mehr als unwesentlichen Auswirkungen‘ auf die Funktionsfähigkeit der Nahversorgungsbetriebe in Streulage durch das Vorhaben zu erwarten.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 4	Bitte bestätigen Sie uns den Eingang dieser Stellungnahme. Für Ihre Bemühungen bedanken wir uns im Voraus.	Eine Pflicht zur Bestätigung des Eingangs der Stellungnahme besteht nicht, eine Eingangsbestätigung per Email wurde versandt.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
5	Einwender 5 14.04.2025 + 15.04.2025	Als Schützenbruder und ehemaliger erster Vorsitzender nehme ich Stellung zur Bauleitplanung der GM Twist. Es ist schon mit Verwunderung anzusehen, wie Frau Lübbers die ganze Angelegenheit so stark vorantreibt, obwohl die Mehrheitsfraktion das im Vorfeld abgelehnt hat. Frau Lübbers hat dann geschickt auf die Umfaller der Mehrheitsfraktion gesetzt und hat sie auf ihre Seite gebracht. Dafür haben 70-80 % der Twister Bürgerinnen und Bürger kein Verständnis. Niemand will so einen REWE. Wir brauchen keinen zusätzlichen Supermarkt mehr in Twist und schon gar nicht für unsere holländischen Nachbarn. Es wird alles gemacht für dieses Kanne Projekt Aber nichts für unseren Schützenverein - Kein Bauplan - Kein Bauplatz - Keine Bauzeichnung - Keine Baugenehmigung - etc. Das ist die große Sauerei 103 Jahre Schützenverein	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Verträglichkeitsanalyse weist nach, dass das geplante Vorhaben in Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept 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 zur erwarten sind. Mit Schreiben vom 21.05.2025 hat die Gemeinde Twist dem Schützenverein eine noch zu vermessende Teilfläche zur Pacht angeboten. Die Eignung der Fläche für die Errichtung eines Schießstands für Luftgewehr und Kleinkaliber sowie einen Vogelschießstand (Hochstand) wird belegt durch: Gutachterliche Stellungnahme nach § 27 a WaffG (Standortbeurteilung) v. 16.05.2025, erstellt durch Dipl.-Ing. (FH) Volker Schramm, von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für nicht-militärische Schießanlagen. Die Eignung des Baugrunds der angebotenen Fläche wird nachgewiesen durch: Geotechnischen Bericht v. 21.02.2025, erstellt durch Dr. Andre Hüpers, Dipl. Geow. und Timm Einenkel, M. Eng., beide tätig für die Rasteder Erdbaulabor GmbH & Co. KG, Ingenieurbüro für Geotechnik. Beide Gutachten liegen als Anlage dem Pachtangebot bei. Bereits in einem ersten Gespräch mit dem geschäftsführenden Vorstand des Schützenvereins am 28.09.2023 wurde seitens der Gemeinde die Idee eines öffentlichen Mehrzweckgebäudes für verschiedene Nutzungen im Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum in Erwägung gezogen und dem Schützenverein ein Nutzungsrecht in Aussicht gestellt. Zur Finanzierung eines solchen Vorhabens wurde auf die notwendige Einwerbung von Fördermitteln hingewiesen, für die sich die Gemeinde ausdrücklich einsetzen werde. In Gesprächsrunden unter dem Titel „Runder Tisch Ehrenamt“ am 27.05. und 26.08.2024 hat ein erster konstruktiver Austausch zwischen den Twister Sportvereinen, sonstiger Vereine mit Zentrumsanbindung, Gemeinderatsvertretern und der Gemeindeverwaltung stattgefunden.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 5		Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 26.09.2024 folgenden einstimmigen Beschluss gefasst: *Es wird beschlossen, die Konzeptplanung für ein „Haus der Vereine“ im Rahmen des Projektes dann weiterzuführen mit dem Ziel, konkrete Entwurfsplanungen sowie Kostenermittlungen unter Berücksichtigung verschiedener Förderkulissen für eine Baumaßnahme im Zentrum einzuholen, wenn der Schützenverein St. Georg Twist – Mitte sich zu einer Teilnahme an dem Projekt entschließt. Wenn der Schützenverein St. Georg Twist-Mitte sich zu Modell 3 rückäußert, werde vorrangig diese Variante konzeptioniert.* Das „Modell 3“ berücksichtigt den Bau eines Schießstands mit Vorraum und Sanitäranlagen durch den Schützenverein. Ein mögliches Mehrzweckgebäude als Haus der Vereine könnte z. B. über einen Windfang mit dem eigenständigen Gebäude des Schützenvereins verbunden werden. Aufenthalts- oder Versammlungsräume in einem Haus der Vereine könnten vom Schützenverein mitgenutzt werden. Mit Schreiben vom 29.01.2025 lässt der Schützenverein über seinen Rechtsbeistand mitteilen, dass er sich an einem Gemeinschaftsprojekt „Haus der Vereine“ nicht beteiligen wird.
		So geht man als Gemeinde nicht mit Vereinen um. Wir haben alles in Eigenleistung aufgebaut. Viele Schützen haben hier mehr als 1000 Arbeitsstunden gearbeitet, genauso wie die 34 Parkplätze, die wir auch in Eigenleistung angelegt haben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Materialkosten der befestigten Fläche hat seinerzeit die Gemeinde Twist übernommen. Im Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum stehen Parkplätze in ausreichender Anzahl zur Verfügung. Dem Bedarf für hinzukommende Nutzungen infolge der Planumsetzung wird durch Ausweisung entsprechender Flächen Rechnung getragen.
		Nutzung: Die Lehrer der Oberschule Mitarbeiter der Gemeinde Twist 3 Tage im Jahr der Schützenverein Was passiert damit??? Wo sollen die hin	Die Gemeinde hat bereits in einem ersten Gespräch am 28.09.2023 dem Schützenverein angeboten, für das traditionell am Pfingstwochenende stattfindende Schützenfest auf das Stadion im Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum auszuweichen. Bis zur Umsetzung eines geplanten neuen Festplatzes im Baufenster für Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung kulturelle und sportliche Zwecke/Festplatz stehen dort geeignete Flächen in ausreichender Größe zur Verfügung.
		Die ca. 3000 Schützen und Bürger der GM Twist haben für diese sinnlose Aktion kein Verständnis sind frustrierend und enttäuscht. Sie werden sich deshalb wohl nicht zu dieser Bauleitplanung äußern. Wir werden uns einen Termin holen bei Marc Andre Burgdorf, um mit ihm die ganze Sache noch einmal gemeinsam durchsprechen. Ich denke, dass es so eine Zusammensetzung des Gemeinderats nächstes Jahr nicht mehr geben wird. Dafür sorgen die Bürgerinnen und Bürger schon.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
6	Einwender 6 15.04.2025	Mit großer Sorge verfolgen wir die Flächennutzungsplanänderung sowie die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes rund um das Schützenhaus vom Schützenverein St. Georg Twist-Mitte.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Die grundsätzliche „Umsiedlung" des Schützenvereins und der Umgang der Gemeinde mit dem Schützenverein der nun auf mehr als 100 Jahre Tradition zurückblicken kann, ist uns grundsätzlich ein Dorn im Auge. Wie kann man so mit einem Verein umgehen, der seit so langer Zeit durch ehrenamtliche Arbeit ein Aushängeschild für die Gemeinde Twist ist?	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Mit meinen zarten 30 Jahren Lebenserfahrung konnte ich den Schützenverein St. Georg und seine Mitglieder als äußerst gastfreundlichen und ehrenamtlich engagierten Verein bereits zu Beginn meiner Schießsporttätigkeiten kennenlernen. Bereits als Kind konnte ich auf dem Schießstand der St. Georg Schützen erste Erfahrungen im Schießsport sammeln und erleben. Dabei stand nicht immer nur der Schießsport im Vordergrund, denn besonders habe ich die Gemeinschaft und die Gastfreundlichkeit geschätzt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Als ich mich nun mit der Planänderung der Gemeinde Twist bezüglich des Umfeldes des Schützenhauses befasst habe, musste ich mit Erschrecken feststellen, dass in der weiteren Planung des Schützenhauses nicht an die KK-Schützen gedacht wird. Es ist für mich nicht ersichtlich, ob und wie ein KK-Schießstand in dem neuen Gebäude für den Schützenverein integriert wird.	Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 26.09.2024 folgenden einstimmigen Beschluss gefasst: *Es wird beschlossen, die Konzeptplanung für ein „Haus der Vereine“ im Rahmen des Projektes dann weiterzuführen mit dem Ziel, konkrete Entwurfsplanungen sowie Kostenermittlungen unter Berücksichtigung verschiedener Förderkulissen für eine Baumaßnahme im Zentrum einzuholen, wenn der Schützenverein St. Georg Twist – Mitte sich zu einer Teilnahme an dem Projekt entschließt. Wenn der Schützenverein St. Georg Twist-Mitte sich zu Modell 3 rückäußert, werde vorrangig diese Variante konzeptioniert.* Das „Modell 3“ berücksichtigt den Bau eines Schießstands mit Vorraum und Sanitäranlagen durch den Schützenverein. Ein mögliches Mehrzweckgebäude als Haus der Vereine könnte z. B. über einen Windfang mit dem eigenständigen Gebäude des Schützenvereins verbunden werden. Aufenthalts- oder Versammlungsräume in einem Haus der Vereine könnten vom Schützenverein mitgenutzt werden.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 6		Mit Schreiben vom 29.01.2025 lässt der Schützenverein über seinen Rechtsbeistand mitteilen, dass er sich an einem Gemeinschaftsprojekt „Haus der Vereine“ nicht beteiligen wird. Alle drei Umsiedlungsmodelle berücksichtigen sowohl einen Schießstand für Luftgewehr und Kleinkaliber. Mit Schreiben vom 21.05.2025 hat die Gemeinde Twist dem Schützenverein eine noch zu vermessende Teilfläche zur Pacht angeboten. Die Eignung der Fläche für die Errichtung eines Schießstands für Luftgewehr und Kleinkaliber sowie einen Vogelschießstand (Hochstand) wird belegt durch: Gutachterliche Stellungnahme nach § 27 a WaffG (Standortbeurteilung) v. 16.05.2025, erstellt durch Dipl.-Ing. (FH) Volker Schramm, von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für nicht-militärische Schießanlagen. Das Gutachten liegt als Anlage dem Pachtangebot bei.
		Wir, die Schießgruppen des Schützenvereins Neuringe mit mehr als 50 Mitgliedern aller Altersklassen, nutzen diesen KK-Stand seit mehr als 30 Jahren mit großer Freude. Dieser Schießstand verbindet alle Schützen und Schützinnen der Gemeinde Twist von nahezu allen Schützenvereinen, egal ob groß oder klein, jung oder alt. Deshalb betrachten wir den Schießsport, Kleinkaliber als auch Luftgewehr, in der Gemeinde als einen wichtigen Bestandteil des gemeinschaftlichen Zusammenlebens.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Der Schießsport verbindet Generationen und fördert das Zusammenleben aller Kulturen aus allen Schichten der Gemeinde. Ebenso fördert der Schießsport die Disziplin, Konzentration und bringt Spaß. Vielen Schützen hilft er, den Alltag für den Moment hinter sich zu lassen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Wir hoffen, dass die Gemeinde Twist dem Wunsch, einen KK-Schießstand im Zentrum vom Twist zu erhalten nachkommt, um den Twister Schützen aller Vereine die Möglichkeit zu erhalten, diese jahrhundertealte Kultur des Schießsports vollends ausleben zu können!	s.o.
		Ein Neubau für den Schützenverein St. Georg Twist-Mitte mit dazugehörigem Kleinkaliber und Luftgewehrschießstand ist für uns Alternativlos!	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
7	Einwender 7 15.04.2205	Wir vom Schützenverein Adorf wollen den Erhalt des Schützenhauses in Twist Mitte. Die KK-Anlage ist auf den Veranstaltungskalendern nicht mehr wegzudenken. Ob Gemeindepokal oder vom Verein organisierte Wettkämpfe auf dem KK-Stand. Bitte lasst uns Twister Schützenvereine die Möglichkeit. Pro Schützenhaus!	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
8	Einwender 8 16.04.2025	Bezüglich des Verkaufs des Grundstücks Flensbergstr. 21 (Schützenhaus St. Georg Twist-Mitte) möchte ich gerne folgende Stellungnahme abgeben:	
		Das Schützenhaus wurde vor 30 Jahren mit viel Herzblut in Eigenleistung der Mitglieder gebaut, der angrenzende Festplatz wurde ebenfalls in Eigenleistung (das Material wurde freundlicherweise von der Gemeinde gestellt) errichtet.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Für das Haus und den Festplatz wurden hunderte von Arbeitsstunden ehrenamtlich geleistet. Das Schützenhaus befindet sich in einem tadellosen Zustand und wird/wurde von allen Vereinen der Gemeinde Twist und über die Gemeindegrenzen hinaus genutzt, Auch Besucher des Heimathauses und der Gemeinde sowie die Lehrer der Oberbergschule haben den Festplatz als Parkplatz genutzt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Dieses Schützenhaus nun abzureißen, um dort einen Vollsortimenter anzusiedeln halte ich für völlig unnötig und nicht erforderlich. Die Versorgung der Twister Bürger ist meiner Meinung nach völlig ausreichend durch die vorhandenen Geschäfte (Lidl, Aldi, K&K, Combi etc.) gewährleistet. Die von Ihnen erwartete Einnahme aus Gewerbesteuer von ca. 15.000 bis 30.000 Euro pro Jahr steht in keinem Verhältnis zu der von Ihnen zu tragende Abfindung von 330.000 Euro für das Schützenhaus sowie die Bereitstellung eines adäquaten Grundstücks Außerdem ist stark zu befürchten, dass Kaufkraft von den vorhandenen Märkten abgezogen wird, womöglich auch noch Personal. Ich sehe hier eine große Gefahr, das andere Läden gezwungen sind zu schließen, insbesondere denke ich hier an den Combi in Twist Siedlung. Sollte dieser Markt gezwungen sein zu schließen, wäre das ein Dilemma für die Bürger der Siedlung, insbesondere für die älteren Mitbürger, dür die Sie schließlich auch die Verantwortung einer adäquaten Versorgung haben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Verträglichkeitsanalyse weist nach, dass das geplante Vorhaben in Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept 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 zur erwarten sind. Vor diesem Hintergrund sind keine ‚mehr als unwesentlichen Auswirkungen‘ auf die Funktionsfähigkeit der Nahversorgungsbetriebe in Streulage durch das Vorhaben zu erwarten. Das Verkehrswertgutachten vom 08.12.2023 weist für das Schützenhaus einen Verkehrswert i. H. v. 332.000,- € aus.
		Frau Lübbers und Mitglieder/innen des Gemeinderates, ich bitte Sie eindringlich, ihren Beschluss zum Verkauf des Grundstücks zu überdenken und zurückzunehmen. Dann kehrt hier in Twist schnell wieder Ruhe ein. Ansonsten wird Ihnen hinsichtlich der Gemeinderatswahlen im nächsten Jahr ein starker Wind entgegenwehen. Dies ist ausdrücklich keine Drohung, sondern ein Versprechen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
9	Einwender 9 17.04.2025	In der vorbezeichneten Angelegenheit zeigen wir unter Vorlage der uns legitimierenden Vollmacht an, dass wir die rechtlichen Interessen des Schützenvereins St. Georg Twist-Mitte e. V., Flensbergstr. 21, 49767 Twist, vertreten.	
		I. Ausgangssituation	
		1. Unser Mandant wurde im Jahre 1921 in der damaligen Gemeinde Rühlertwist als „Schützenverein St. Georg Rühlertwist" gegründet und veranstaltete im Jahr 1922 sein erstes Schützenfest. Nach dem Zusammenschluss der Gemeinden Rühlertwist und Hesepertwist zur Gemeinde Twist (1964) und verschiedenen weiteren kommunalen und vereinsinternen Veränderungen hat sich der Schützenverein in den Jahren 1989 und 1990 neu aufgestellt. Es erfolgte die rechtliche Selbständigkeit und der Schützenverein erhielt mit der Eintragung in das Vereinsregister seine heutige Bezeichnung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		2. Die Gemeinde Twist und unser Mandant haben am 17.09.1990 einen Pachtvertrag über das Grundstück der Gemeinde Twist, Gemarkung Twist, Flur 24, Teil des Flurstückes 73/27 (Pachtgrundstück), auf dem sich u. a. das Schulzentrum befindet, geschlossen. Das Pachtverhältnis begann am 01.08.1990 und wurde für die Dauer von 25 Jahren fest abgeschlossen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Nach § 1 Nr. 1 Abs. 2 S. 1 des Pachtvertrages kann der Pächter vorbehaltlich baurechtlicher Vorschriften auf seine Kosten ein Gebäude mit Luftgewehrschießständen, Kleinkaliberbahn und den dazugehörigen Nebenräumen (Schützengebäude) auf dem Pachtgrundstück errichten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 9	Die Beendigung des Pachtverhältnisses in § 5 „Kündigung" des Vertrages ist wie folgt geregelt: „Dieser Vertrag kann vor Ablauf der vereinbarten Laufzeit gekündigt werden, wenn besondere Gründe dies erfordern. Sollte die Kündigung vorzeitig oder nach Ablauf von 25 Jahren von der Verpächterin ausgesprochen werden, ohne dass ein schuldhaftes Verhalten des Pächters vorliegt, so ist die Verpächterin verpflichtet, innerhalb des Ortsteiles Twist-Mitte ein Grundstück in vergleichbarer Größe und geeigneter Lage ohne zusätzliche Kosten für den Pächter zur Verfügung zu stellen und den Marktwert des vorhandenen Gebäudes in Geld auszugleichen. Nach Ablauf von 50 Jahren besteht keine Verpflichtung mehr, ein Ersatzgrundstück bereitzustellen oder eine Entschädigung vorzunehmen." Der Pachtvertrag wurde von dem Bürgermeister Egbers sowie dem Gemeindedirektor Schütte und dem damaligen Vorsitzenden des Schützenvereins St. Georg, Franz Janzen, am 17.09.1990 unterzeichnet. Der Vertrag wurde von der Gemeinde Twist, Herrn Schütte, entworfen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		3. Mit Antrag vom 18.08.1989 auf Genehmigung und Betrieb von Anlagen i. S. v. § 4 BImSchG hat unser Mandant den „Neubau eines Schießstandes" zum Zwecke des „Schießsports" mit einer Kapazität von „1000 Schuß in der Stunde" beim Landkreis Emsland beantragt. Mit Genehmigungsbescheid vom 14.08.1990 - Az. 320-3223-19 - hat der Landkreis Emsland nach §§ 4 u. 19 BImSchG unserem Mandanten die Errichtung und den Betrieb einer Schießanlage (Kleinkaliber- und Luftgewehrschießstand) gestattet. Der Schießstand ist formell und materiell legal errichtet worden und wird seit fast 35 Jahren entsprechend betrieben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 9	4. Am 25.10.2023 hat die Gemeinde Twist bekanntgegeben, dass sie „beabsichtigt", ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Vollsortimenter", Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Schule und Sport und ein Sondergebiet Schießsport und Festplatz auszuweisen. Zu diesem Zweck solle der Flächennutzungsplan (37. Änderung) und die 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum" aufgestellt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB hat unser Mandant mit Schreiben vom 21.11.2023, bei der Gemeinde Twist am 23.11.2023 eingegangen, zu den geplanten Änderungen Stellung genommen. Wir verweisen auf die Ausführungen unseres Mandanten in dieser Stellungnahme, die die Geschichte und Bedeutung des Schützenvereins für die Gemeinde Twist sowie die Folgen einer Überplanung umfassend darstellt. Wir fügen diese Stellungnahme als **- Anlage 1 -** bei.	Der Hinweis und die Anlagen werden zur Kenntnis genommen. Die Abwägung der vorgebrachten Einwendungen ist der Abwägungstabelle, die im Rahmen der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.03. bis zum 17.04.2025 ausgelegen hat, zu entnehmen.
		5. Die Gemeinde Twist hat mit Schreiben vom 25.07.2024 den Pachtvertrag zum 31.07.2025 gekündigt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Dem Kündigungsschreiben wurde ein Verkehrsgutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Osnabrück-Meppen beigefügt (Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 08.12.2023). Der Gutachterausschuss hat den Verkehrswert (Marktwert) der baulichen Anlagen mit 332.000 € ermittelt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Unser Mandant hat der Kündigung mit Schreiben vom 17.08.2024 sowie 28.08.2024 ausdrücklich widersprochen und mitgeteilt, dass er die Kündigung nicht akzeptieren werde.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die privatrechtliche Auseinandersetzung ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 9	6. Die zwischen der Gemeinde Twist mit unserem Mandanten geführten Gespräche haben zu keinen Ergebnissen geführt. Insbesondere hat die Gemeinde Twist bis heute kein adäquates Ersatzgrundstück unserem Mandanten zur Verfügung stellen können.	Mit Schreiben vom 21.05.2025 hat die Gemeinde Twist dem Schützenverein eine noch zu vermessende Teilfläche zur Pacht angeboten. Die Eignung der Fläche für die Errichtung eines Schießstands für Luftgewehr und Kleinkaliber sowie einen Vogelschießstand (Hochstand) wird belegt durch: Gutachterliche Stellungnahme nach § 27 a WaffG (Standortbeurteilung) v. 16.05.2025, erstellt durch Dipl.-Ing. (FH) Volker Schramm, von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für nicht-militärische Schießanlagen. Die Eignung des Baugrunds der angebotenen Fläche wird nachgewiesen durch: Geotechnischen Bericht v. 21.02.2025, erstellt durch Dr. Andre Hüpers, Dipl. Geow. und Timm Einenkel, M. Eng., beide tätig für die Rasteder Erdbaulabor GmbH & Co. KG, Ingenieurbüro für Geotechnik. Beide Gutachten liegen als Anlage dem Pachtangebot bei. Die Unterlagen wurden am 21.05.2025 per Email u. a. die Kanzlei Streitbörger PartGmbB übermittelt.
		7. Am 15.03.2025 hat die Gemeinde Twist bekanntgemacht, dass sie „beabsichtigt", ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmittel-Einzelhandel", Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Schule“, „kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen", „kulturelle Zwecke" „sportliche Zwecke", „Festplatz" und „Hallenbad", Fläche für Sport und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Stadion", sowie ein Mischgebiet auszuweisen und dadurch die planungsrechtlichen Voraussetzungen im Geltungsbereich zu schaffen. Zu diesem Zweck solle der Flächennutzungsplan geändert (37. Änderung) und die 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. „Gemeinde, Schul- und Sportzentrum" aufgestellt werden. Der Geltungsbereich des Plangebietes erstreckt sich auf ca. 21 ha. **II. Einwendungen gegen die 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14** Gegen die 15. Änderung des Bebauungsplan Nr. 14 „Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum" und die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs erheben wir im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung innerhalb der Auslegungsfrist vom 17.03.2025 bis 17.04.2025 nachfolgende Einwände:	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Fachausschuss für Bau, Planung und Umwelt hat am 05.03.2025 bei sechs Ja – Stimmen und einer Enthaltung ohne Gegenstimme dem Verwaltungsausschuss empfohlen, den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zu fassen. Der Beschlussempfehlung ist der Verwaltungsausschuss einstimmig gefolgt.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 9	**1. Fehlende städtebauliche Erforderlichkeit, § 1 Abs. 3 BauGB, Verstoß gegen generelle Planungsziele** Die Änderung des Bebauungsplans ist nach § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB städtebaulich nicht erforderlich. Der Änderung des Bebauungsplans fehlen die städtebauliche Rechtfertigung und Erforderlichkeit.	Der Vorwurf ist unbegründet. Eine städtebauliche Rechtfertigung und Erforderlichkeit sind gegeben. Mit der 15. Änderung des Bebauungsplanes wird eine Neuordnung der vorhandenen Strukturen im Geschäfts- und Dienstleistungszentrum mit angeschlossenem Schul- und Sportzentrum von Twist und Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelbetriebes angestrebt. Der entsprechende Bedarf sowie seine Verträglichkeit sind in der Verträglichkeitsanalyse zum Ansiedlungsvorhaben vom 12.06.2023 geprüft und festgestellt worden. Die Gemeinde Twist ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland als Grundzentrum und als Standort mit: - der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten, - der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten sowie - der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus dargestellt. Als Grundzentrum hat die Gemeinde die Versorgungsfunktion mit Gütern des täglichen Bedarfs in der Gemeinde dauerhaft und nachhaltig sicherzustellen. Eine verantwortungsbewusste Wirtschaftsförderung für bestehende Betriebe in Verbindung mit vorteilhaften Neuansiedlungen bildet die Grundlage für eine wirtschaftliche Fortentwicklung. Zu diesem Zweck schafft die Gemeinde bauplanungsrechtliche Voraussetzungen und betreibt eine Bodenvorratspolitik, die geeignete und verfügbare Baugrundstücke vorhält. Der Gemeinderat hat nach öffentlicher Beratung in seiner Sitzung am 28.04.2010 (SV 609/2009) mit einstimmigem Beschluss das Einzelhandelsgutachten der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA), Stand Oktober 2009 zur verbindlichen Planungsgrundlage für die gemeindliche Steuerung des Einzelhandels erklärt. Darüber hinaus wurde die Verwaltung mit gleichem Beschluss beauftragt, Vermarktungsmöglichkeiten für die im Gutachten genannten Entwicklungsflächen zu klären und diese ggfls. anzubieten. Diese Beschlusslage besteht seit nunmehr 15 Jahren.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 9	Nach § 1 Abs. 3 S. 1 i. V. m. Abs. 8 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen bzw. zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen. In der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts und des Niedersächsischen Oberverwaltungsgerichts ist geklärt, dass ein Bebauungsplan, der ohne Planrechtfertigung allein den Wünschen des Eigentümers folgt, unwirksam ist. Nach § 1 Abs. 1 BauGB ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Gesetzes vorzubereiten und „zu leiten". Die in diesen Bestimmungen vorausgesetzte Leitfunktion des Bebauungsplans oder der Planänderung verlangt, dass der jeweilige Planinhalt objektiv geeignet sein muss, dem Entwicklungs- und Ordnungsbild zu dienen. Eine Bauleitplanung, die zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung nicht in Beziehung steht, verletzt § 1 Abs. 1 BauGB und kann schon aus diesem Grund keinen Bestand haben.	s.o.
		Daraus folgt, dass ein Bebauungsplan dem Gebot der Bauleitplanung widerspricht, wenn dem Planinhalt von vornherein und unabhängig von aller Abwägung kein mit der städtebaulichen Entwicklung zusammenhängendes öffentliches Interesse zugrunde liegt. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die Planänderung in erster Linie der Förderung privater Eigentümerinteressen dient und damit eine Entwicklung ein leitet, die jede Planung letzten Endes zerstören muss. Vgl. OVG Lüneburg, Urt. v. 06.12.1989 - 6 K 16 und 21/89 ~ BRS 49 Nr. 2 zu einer Bebauungsplanänderung in der Stadt Meppen -„Lex A" -.	Das Urteil des OVG Lüneburg vom 06.12.1989 – 6 K 16/98, 6 K 21/98 ist nicht geeignet, eine andere Sichtweise zu rechtfertigen. Der Entscheidung liegt ein nicht vergleichbarer Sachverhalt zugrunde. Das OVG Lüneburg hatte in der obigen Entscheidung über einen Fall zu entscheiden, in dem die Änderung eines Bebauungsplans auf immissionsschutzrechtliche Gesichtspunkte gestützt wurde, die nicht belegt waren. Der Immissionsschutz ist hier nicht Anlass der Planung. Zudem sind die städtebauliche Rechtfertigung und Erforderlichkeit hier gutachterlich belegt. Die Änderung des Bebauungsplanes dient hier gerade nicht ausschließlich den Interessen eines privaten Investors.
		Die Änderung des Bebauungsplans dient ausschließlich dazu, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die (weitere) Ansiedlung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes zu schaffen. Einseitig zugunsten eines privaten Investors werden umfangreiche Bebauungsmöglichkeiten durch die Festsetzung eines Sondergebiets geschaffen.	s.o.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 9	Für die Festsetzung eines Sondergebietes werden das angepachtete Grundstück sowie das Vereinsgebäude mit Schießstand sowie Festplatz ohne adäquaten Ersatz im Plangebiet weggeplant. Der Schützenverein soll einem dritten großflächigen Lebensmitteleinzelhandel ohne Rücksicht auf den Fortbestand und die Existenz des Vereins weichen. Bei der Planung stehen ausschließlich wirtschaftliche Interessen eines privaten Investors im Vordergrund. Auch dient der großflächige Lebensmitteleinzelhandel nicht der Versorgung der einheimischen Bevölkerung, sondern dazu, aufgrund seiner Grenznähe zu den Niederlanden Umsatz mit dem Grenzhandel (S. 11 der Begründung) zu generieren. Ohne die niederländische Kaufkraft würde ein weiterer großflächiger Lebensmitteleinzelhandel mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.730 qm nicht rentabel sein und funktionieren (siehe hierzu auch S. 11 der Begründung). Die gesamte Planung stellt einen Etikettenschwindel dar, da einziger Planungsanlass die Ermöglichung eines (weiteren) großflächigen Lebensmitteleinzelhandels im Plangebiet ist. Die Änderung verstößt gegen § 1 Abs. 3 BauGB, da der Planung jegliche städtebauliche Rechtfertigung fehlt.	s.o.
		2. Verstoß gegen § 1 Abs. 7 BauGB, Fehlerhafte Zusammenstellung des Abwägungsmaterials Die Gemeinde Twist hat entgegen von § 1 Abs. 7 und § 2 Abs. 3 BauGB die genehmigte Bestandssituation und die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), nicht ermittelt und nicht bewertet. Nach § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne sowie deren Änderung die Belange, die von der Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial) zu ermitteln und zu bewerten.	Der Vorwurf ist unbegründet. Es wurden keine Belange unberücksichtigt gelassen, die für die Abwägung von Bedeutung sind. In die Abwägung sind die von der Planung berührten, öffentlichen und privaten Belange einzubeziehen. Hier kommt kein Eingriff in Rechte von Pächtern von Grundstücksflächen im Plangebiet oder Eigentümern von Gebäuden auf dem Pachtgrundstück in Betracht. Der Pachtvertrag vom 17.09.1990 ist wirksam gekündigt. In Folge der Beendigung des Pachtverhältnisses scheidet ein Eingriff in Rechte aus Artikel 14 GG aus.
		Bei der Überplanung von weitgehend bebauten Gebieten und der Änderung von wohl abgewogenen Bebauungsplänen ist eine besonders sorgfältige Bestandsaufnahme erforderlich. Die Eigentümer von Grundstücken im Plangebiet sowie die Plannachbarn haben grundsätzlich ein schutzwürdiges Interesse daran, dass die wohl abgewogenen Pläne erhalten bleiben, weil sie sich auf diese Nutzung eingestellt und auf den Bestand vertraut haben.	s.o.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 9	Durch die beabsichtigten Änderungen wird unser Mandant als Pächter der Grundstücksflächen im Plangebiet und Eigentümer der Gebäude auf dem Pachtgrundstück in seinen Rechten aus Art. 14 GG sowie in seinem aus § 1 Abs. 7 BauGB folgenden Recht auf gerechte Abwägung verletzt.	
		a) Wir verweisen nochmals auf die Stellungnahme unseres Mandanten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Bau GB und führen diese nochmals im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 Bau GB an (Anlage 1). Die Belange unseres Mandanten wurden bisher völlig unzureichend ermittelt und im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt. Die Wegplanung des Schützenvereins zugunsten eines nicht erforderlichen weiteren großflächigen Lebensmitteleinzelhandels trifft unseren Mandanten existenziell, wenn ihm kein geeignetes und adäquates Ersatzgrundstück zur Verfügung gestellt wird und er nicht eine Nutzung zeitnah in einem neuen Gebäude ohne zusätzliche Kosten aufnehmen kann. Ohne die bisherigen Flächen im Plangebiet und die dazugehörigen Gebäude können sich die Mitglieder des Vereins nicht mehr versammeln, ihrem Schießsport nachgehen und ihr Vereinsleben und jährliches Schützenfest praktizieren.	Die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen aus dem zwischen der Gemeinde Twist und dem Schützenverein St. Georg Twist-Mitte e.V. geschlossenen Pachtvertrag vom 17.09.1990 sind für die Aufstellung des Bebauungsplans nicht relevant. Unabhängig davon ist die Gemeinde ihren vertraglichen Verpflichtungen aus dem Pachtvertrag bereits nachgekommen. Die Gemeinde hat dem Schützenverein St. Georg Twist-Mitte e.V. mit dem Schreiben vom 21.05.2025 angeboten, einen noch zu vermessenen Teil eines gemeindeeigenen Grundstücks zur Verfügung zu stellen. Die Eignung der angebotenen Fläche als Standort für einen Schießstand für Luftgewehr und Kleinkaliber sowie einen Vogelschießstand wurde mit einer gutachterlichen Stellungnahme nachgewiesen. Zum Nachweis der Eignung des Baugrunds wurde ein geotechnischer Bericht übersandt. Weiter wurde angeboten, den durch ein Gutachten ermittelten Verkehrswert des vorhandenen Grundstücks durch eine entsprechende Zahlung auszugleichen.
		Da die Gemeinde Twist und der private Investor bereits den Abriss des Gebäudes planen, ohne unseren Mandanten ausreichend zu entschädigen und ihm ein geeignetes Ersatzgrundstück zur Verfügung zu stellen, werden die Belange unseres Mandanten überhaupt nicht berücksichtigt und ernst genommen.	s.o.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 9	b) Mit der Planung wird für unseren Mandanten kein adäquates Ersatzgrundstück im Plangebiet und nicht die Voraussetzung für den Neubau eines Vereinsgebäudes nebst Schießstand zum Zwecke des Schießsports sowie eines Festplatzes geschaffen. Die im westlichen Planbereich angedachte Gemeinbedarfsfläche für kulturelle und sportliche Zwecke sowie Festplatz ist nicht für eine Ausgliederung des Schützenvereins geeignet. Wie aufgezeigt, muss das Grundstück geeignet sein, die Errichtung und den Betrieb einer Schießanlage (Kleinkaliber- und Luftgewehrschießstand) nach dem BImSchG rechtssicher zu ermöglichen. Auch müssen die weiteren Vereinsgebäude sowie dazugehörigen Anlagen (Festplatz etc.) bauplanungsrechtlich ermöglicht werden. Der Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG wird in Bezug auf die anderen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes nicht beachtet.	Gemäß Vierter Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen – 4. BImSchV), Anhang 1 Nr. 10.18 fallen die hier geplanten Schießstände für Luftgewehr und Kleinkaliber nicht unter das BImSchG.
		c) Die Belange des Schall- und Immissionsschutzes werden von dem Plangeber, insbesondere in Bezug auf den Schützenverein nebst Schießstand und Festplatz, völlig unzureichend ermittelt und in dem Bebauungsplan fehlerhaft geregelt. Gerade mit Blick auf die angrenzende Bebauung, insbesondere im nordwestlichen Mischgebiet, werden Nutzungskonflikte neu geschaffen und nicht geregelt. Ein vergleichbarer Betrieb eines Schützenvereins ist auf diesen Flächen nicht sichergestellt. Eine Verlagerung von Nutzungskonflikten in ein Baugenehmigungsverfahren ist unzulässig. Es erfolgt somit keine bauplanungsrechtliche Konfliktbewältigung und -lösung. Das zugrunde gelegte Lärmgutachten des Planungsbüros für Lärmschutz Altenberge, Stand: Februar 2025, ist völlig unzureichend und fehlerhaft. Die unterschiedlichen Lärmquellen (Straßenverkehrs-, Gewerbe-, Sport- und Freizeitlärm) werden fehlerhaft begutachtet und bewertet. Die hierauf gestützten Festsetzungen sind unbestimmt und lösen den Lärmkonflikt nicht.	Der Aussage wird widersprochen. Die Eignung des geplanten Standortes für den Schützenverein konnte durch ein Gutachten eines Sachverständigen bescheinigt werden. Das Gutachten wurde im Zuge der Planung mehrfach geprüft und es ergeben sich keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte, wenn die Vorgaben der textlichen Festsetzung Nr. 15 eingehalten werden.
		d) Des Weiteren soll die die angedachte Gemeinbedarfsfläche mehreren Nutzungen und Nutzern (Haus der Vereine) dienen. Die Nutzung wird in der Festsetzung Nr. 1 unbestimmt geregelt und bezieht sich nicht auf die konkreten Nutzungen unseres Mandanten.	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.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 9	e) Die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel" ist mit dem Einzelhandelskonzept und dem zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Twist nicht vereinbar. Die eingeholten Gutachten (insbesondere die Verträglichkeitsanalyse, Dr. Lademann und Partner, Stand 12.06.2023) sind fehlerhaft und berücksichtigen insbesondere die Betriebe Lidl, Getränkemarkt Hoffmann und den Raiffeisenmarkt in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet nicht hinreichend. Im Übrigen verstößt das Vorhaben gegen die Ziele und Grundsätze der Raumordnung.	Der Aussage wird widersprochen. Sowohl das Einzelhandelskonzept als auch die Auswirkungsanalyse berücksichtigen die genannten Märkte. Das Einzelhandelskonzept empfiehlt die weitere Einzelhandelsentwicklung auf die städtebaulich integrierten, zentralen Versorgungsbereiche Twist-Zentrum und Twist-Bült zu lenken (S. 88/89, Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Twist). Der Empfehlung wird mit dieser Planung nachgekommen. Zudem liegt eine Raumordnerische Beurteilung des Landkreises Emsland vor, in der die Beteiligten eine Raumordnerische Verträglichkeit festgestellt haben, sofern die Verkaufsflächenzahl auf 1.730 m² eingehalten wird. Die Verkaufsflächenzahl wurde im Bebauungsplan festgesetzt und der Raumordnerischen Beurteilung wird somit entsprochen.
		3. Formelle Mängel des Bebauungsplans - Beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, § 214 Abs. 1 S. 1 Nrn. 1 bis 3 BauGB Die Auslegung des Bebauungsplans und der dazugehörigen erforderlichen Unterlagen sowie der Bekanntmachung erfolgten fehlerhaft und unzureichend. Das Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde von der Gemeinde Twist fehlerhaft durchgeführt.	Dem Einwand wird widersprochen. Der Fachausschuss für Bau, Planung und Umwelt hat am 05.03.2025 bei sechs Ja – Stimmen und einer Enthaltung ohne Gegenstimme dem Verwaltungsausschuss empfohlen, den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zu fassen. Der Beschlussempfehlung ist der Verwaltungsausschuss einstimmig gefolgt. Der Beschluss wurde ordnungsgemäß bekanntgemacht. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens 37. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum“ wurde die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 17. März 2025 bis zum 17. April 2025 beteiligt. Die Unterlagen zum Beteiligungsverfahren wurden auf der Homepage der Gemeinde Twist veröffentlicht. Daneben lagen alle Unterlagen des Verfahrens im Rathaus zur Einsichtnahme während der allgemeinen Dienststunden aus. Ihre Mandantschaft, vertreten durch den 1. Vorsitzenden Herrn Kai-Uwe Kötting machte am 16.04.2025 davon Gebrauch.
		III. Ergebnis und weiteres Vorgehen	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Durch die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans wird unser Mandant in seinen Rechten aus Art. 14 GG sowie in seinem aus § 1 Abs. 7 BauGB folgenden Recht auf gerechte Abwägung verletzt. In einem Normenkontrollverfahren ist er als Pächter der Grundstücksflächen im Plangebiet und Eigentümer der Gebäude auf dem Pachtgrundstück gem. § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO antragsbefugt.	Das Bauleitplanverfahren wurde unter Einhaltung der geltenden Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt. Insbesondere die Beteiligung an der vorliegenden Bauleitplanung und 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.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 9	Solange die Gemeinde Twist kein adäquates Ersatzgrundstück zur Verfügung stellen kann und auch nicht die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür schafft, wird sich unser Mandant als Pächter des Pachtgrundstückes und Eigentümer der Vereinsgebäude mit Schießstand gegenjede Überplanung seines Vereinsgeländes verwaltungsrechtlich wehren. Wir sind beauftragt, im Falle einer Änderung des Bebauungsplans und des Satzungsbeschlusses für ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmittel-Einzelhandel", Normenkontrollantrag beim Nds. Oberverwaltungsgericht zu stellen und den Bebauungsplan objektiv überprüfen zu lassen. Unser Mandant ist nach § 47 Abs. 2 S. 1 VwGO antragbefugt und fest entschlossen, eine Änderung des Bebauungsplans, die zum Ziel hat, den Schützenverein für rein wirtschaftliche Interessen Dritter ersatzlos wegzuplanen, dauerhaft zu verhindern.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Unser Mandant wird sich gegen jeden Versuch, den Schützenverein in seiner Existenz zu gefährden, zivil- und verwaltungsrechtlich wehren.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 9	Anlage 1 Schützenverein 19 22 St. Georg Twist-Mitte e.V. Schützenverein St. Georg Twist – Mitte e.V. Flensbergstr.35,49767 Twist An die Gemeinde Twist Flensbergstraße 3 49767 Twist Gemeinde Twist Eing. 23. Nov. 2023 Amt .....ges..... Twist, den 21. November 2023 **Stellungnahme zur geplanten Bauleitplanung der Gemeinde Twist** 37.Änd. des Flächennutzungsplanes sowie 15. Änd. des Bebauungsplanes Nr.14 „Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum“ Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Lübbers, sehr geehrte Damen und Herren, anbei übersenden wir Ihnen eine Stellungnahme des Schützenvereins St. Grorg Twist-Mitte e.V. zum o.g. Planungsvorhaben. Für weitere Fragen stehen wir gern zur Verfügung. Mit freundlichem Gruß (Kai-Uwe Kötting) 1. Vorsitzender Anlagen: Stellungnahme Aufstellung des Architekten Heinz Schleper, Twist Terminpläne 2023 und 2024 **1. Vorsitzender: Kai-Uwe Kötting, Am Alten Hafen 15, 49767 Twist, 05936/9349902** 2. Vorsitzender: Andre Lampen, Sperberweg 32, 49767 Twist, 05936/9175506 Kassenwart: Wilhelm Lünnemann, Amselweg 6a, 49767 Twist, 05936/934646 **Bankverbindung: Emsländischen Volksbank eG** IBAN: DE28 2666 0060 3620 8370 00 BIC: GENODEF1MEP	Die Anlagen werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 9		

Schützenverein St. Georg Twist-Mitte e.V. Twist	**Ansprechpartner**: 1. Vorsitzender Kai-Uwe Kötting
Flensbergstrasse 35 (Postanschrift)	Am alten Hafen 15
49767 Twist	49767 Twist
Tel. Schützenhalle 05936/6975	Tel. Festnetz 05936/9349902
VR 120399, AG Osnabrück	Tel. Mobil 49 160 4409243
Bankverbindung Emsländische Volksbank IBAN DE28 2666 0060 3620 8370 00 BIC: GENODEF1MEP	E-Mail: k.koetting@web.de

Stellungnahme zur geplanten Bauleitplanung der Gemeinde Twist

37.Änd. des Flächennutzungsplanes sowie

15. Änd. des Bebauungsplanes Nr.14 „Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum“

Planungsabsicht der Gemeinde Twist

Die Gemeinde Twist beabsichtigt, ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Vollsortimenter“, Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule und Sport und ein Sondergebiet „Schießsport und Festplatz“ auszuweisen und dadurch die planungsrechtlichen Voraussetzungen im Geltungsbereich zu schaffen. Zu diesem Zweck sollen der vg. Flächennutzungsplan geändert (37.Änderung) und die 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 aufgestellt werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 Baugesetzbuch (BauBG) wurde mit der Bekanntmachung vom 25. Oktober 2023 bekanntgegeben.

In einem persönlichen Gespräch am 28.09.2023 hat die Gemeindeverwaltung unter der Leitung von Bürgermeisterin Lübbers dem geschäftsführenden Vorstand die Planungsabsichten vorgetragen.

Betroffenheit des Schützenvereins St. Georg Twist-Mitte e.V.

Da sich der Schießstand (für Kleinkaliber- und Luftgewehr) nebst Schützenhalle, der Adlerschießstand und der entsprechende Festplatz im vg. Planungsbereich (Gemarkung Twist, Flur 24, Flurstück 73/67) befindet, ist die Betroffenheit des Schützenvereins St. Georg Twist-Mitte e.V., Twist, zweifelsfrei gegeben.

Aus diesem Grund wird seitens des Vereins eine Stellungnahme zur vg. gemeindliche Planungsabsicht abgegeben.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 9	Im ersten Teil dieser Stellungnahme erfolgt eine Vorstellung des betroffenen Schützenvereins um einen Eindruck über den Verein zu erhalten. Im Teil 2 wird auf die Bedeutung, auf Anregungen, Vorschläge und Problemlagen eingegangen. **I.** **Schützenverein St. Georg Twist – Mitte e.V.** Der Schützenverein wurde im Jahre 1921 (1922 erstes Schützenfest) in der damaligen Gemeinde Rühlertwist als „Schützenverein St. Georg Rühlertwist“ gegründet. Nach der Fusion der Kommunen Rühlertwist und Hesepertwist zur Gemeinde Twist (1964), verschiedenen weiteren kommunalen und vereinsinternen Veränderungen stellte sich der Schützenverein 1989/1990 neu auf. Es erfolgte die rechtliche Selbständigkeit und der Schützenverein erhielt mit der Eintragung in das Vereinsregister seine heutige Bezeichnung. Heute zählt der über 100 Jahre alte Traditionsverein rd. 250 Mitglieder und ist im Vergleich zu den übrigen 9 Schützenvereinen in der Gemeinde Twist (mit insgesamt rd. 3.500 Schütz*innen) eher den kleineren Vereinen zuzurechnen. Die Mitgliederzahl verringerte sich anfangs nach der Neuausrichtung, ist aber derzeit stagnierend. Dieses ist zum einen der allgemeinen demografischen Entwicklung geschuldet. Aber andererseits entstanden auch kaum Wohnsiedlungen in dem Bereich Twist-Mitte, wie. z.B. Am alten Hafen, aus denen man potentielle weitere Schütz*innen anwerben konnte. Zu Beginn bestand der Schützenverein aus fast nur bäuerlichen Mitgliedern. Nach dem 2. Weltkrieg, durch die Ansiedlung der Ölindustrie und auch durch die spätere örtliche Entwicklung von Gewerbe, Handwerk und Industrie traten auch Mitglieder aus anderen Berufssparten in den Verein ein. Dieser Umstand kam dem Schützenverein seinerzeit besonders bei der Errichtung des heutigen Schützengebäudes (damals viele ehrenamtlichen Bauhandwerker und entspr. ausgerüstete Landwirte) sehr zugute. Durch den anschließenden starken Wandel in der Landwirtschaft änderte sich auch die Mitgliederstruktur. Der Hauptteil der Mitglieder dürften heutzutage in der Industrie (Kunststoff- und Metallverarbeitung) beschäftigt sein. Jedoch übernimmt der Schützenverein St. Georg allein mit seiner geografischen Lage in der Gemeinde und mit seinem Kleinkaliberschießstand (KK) im Schießsport eine Sonderstellung. **Vereinsorgane, Vertretungsberechtigung** In § 5 der Vereinssatzung werden die Organe des Vereins beschrieben. In Anlehnung der Regelung nach § 6 Vereinssatzung vertreten zwei Vorsitzende gemeinsam den Schützenverein. In der Generalversammlung am 26.08.2023 wurden von den Mitgliedern Kai-Uwe Kötting zum 1.Vorsitzenden und Andre Lampen zum 2. Vorsitzenden gewählt. Das Verfahren zur Änderung der Eintragung in das Vereinsregister läuft zurzeit. **Gruppenstruktur im Schützenverein** Im Schützenverein sind die aktiven Mitglieder in Gruppen organisiert. Ein Referenzjahr kann bei dieser Aufstellung aufgrund der Folgen der in 2020 aufgekommenen Corona-Pandemie nicht angegeben werden. Aus diesem Grunde wird in dieser Stellungnahme auf die aktuelle Situation eingegangen., die sich -in kurzen Worten- wie folgt darstellt:	

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 9	**1. Damenschießgruppe** 13 aktive Frauen und Mädchen zählt derzeit diese Schießgruppe, die sich jeweils am Montagabend zum Übungsschießen im Schützengebäude trifft. Die aktiven Schützinnen nehmen an Vergleichsschießen mit anderen Schützenvereinen innerhalb und außerhalb der Gemeinde, am Gemeindepokal- und Vereinspokalschießen (LG und KK) teil. **2. jugendliche Mitglieder** (unter 18 Jahre) Eine selbständige Jugendmannschaft wie in den Vorjahren kann z.Zt. nicht gestellt werden. Deswegen werden derzeit die weiblichen jugendlichen Schützinnen von der Frauenschießgruppe und die männlichen jugendlichen Schützen von der Juniorenschießgruppe betreut. Sie nehmen an allen Schießangeboten teil. Mittelfristig ist wieder die Gründung einer eigenständigen Jugendschießgruppe vorgesehen. Federführend sind hierbei die Schießwarte. **3. Juniorenschießgruppe** Die Juniorenschießgruppe hat z.Zt. nur 12 Mitglieder. Auch hier hat die vg. Pandemie „ihre Spuren“ hinterlassen. Die Reaktivierung ausgeschiedener Schützen und die Anwerbung neuer Schießgruppenmitglieder ist z.Zt. im vollen Gange. Die aktiven Schützen, die freitags ihren Übungsabend bestreiten, nehmen ebenfalls an div. Vergleichsschießen mit anderen Schützenvereinen innerhalb und außerhalb der Gemeinde, an Gemeindepokal- und Vereinspokalschießen (LG und KK) teil. **4. Seniorenschießgruppe** Ab dem 50.Lebensjahr können Schütz*innen dieser Schießgruppe beitreten. Z.Zt. hat diese Gruppe 16 Aktive. Mittwochs findet der Übungsabend im Schützenhaus statt. Auch hier gehören LG- und KK-Vergleichsschießen mit anderen Schützenvereinen innerhalb und außerhalb der Gemeinde, das Gemeindepokal- und das Vereinspokalschießen zu den sportlichen Wettkämpfen. **5. Arbeitsgruppe zur Pflege der Außenanlagen** Wie zahlreiche Sport- und Schützenvereine in der Gemeinde Twist verfügt auch der Schützenverein St. Georg Twist-Mitte e.V. über eine Arbeitsgruppe die sich um die Pflege des Gebäudes und der Außenanlagen kümmert. Diese Gruppe besteht i.d.R. aus rd. 7 -12 Personen. Bei den Gruppenmitgliedern handelt es sich überwiegend um Senioren. Sie pflegen nicht nur das Gebäude und die Anlagen rund um das Schützenhaus und dem Schießstand, sondern befassen sich auch mit verschiedenen ökologischen Maßnahmen und führen diese aus. An dieser Stelle wird gerne darauf hingewiesen, dass der Schützenverein schon zweimal einen RWE-Klimaschutzpreis von der Gemeinde erhalten hat. **Aktivitäten des Vereins** Aus § 1 (1) der Vereinssatzung geht hervor, dass der Verein den Zweck hat, den Schießsport zu pflegen. Nach Abs. 2 findet alljährlich ein Schützenfest als Volksfest statt und nach Abs.3. gehören Gesellschaftsabende ebenfalls zur Hauptaufgabe. Aus den beigefügten Terminübersichten geht hervor welche Aktivitäten der Schützenverein betreibt. Der Schießsport mit Luftgewehr und Kleinkaliberwaffen und die Traditionspflege stehen zweifelslos an erster Stelle.	

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 9	Der Schützenverein St. Georg Twist-Mitte e.V. steht mit seinen Schießanlagen allen Interessierten offen. Schießsport wird für jedermann angeboten. Sogar an einigen Sonntagen können schießinteressierte Personen die Schießanlage unter fachmännischer Begleitung und Aufsicht benutzen. Eine Mitgliedschaft ist dabei nicht unbedingt nötig. Schießinteressierte aus der Gemeinde, aus den Nachbarkommunen und den angrenzenden Niederlanden haben bisher das Angebot gerne angenommen. Das jährlich stattfindende Schützenfest, welches an den Pfingstfeiertagen durchgeführt wird, erfreut sich durchaus seiner Beliebtheit. Ebenso pflegen die Mitglieder des Schützenvereins St. Georg Twist-Mitte e.V. sehr gute Kontakte zu anderen Schützenvereinen innerhalb und außerhalb der Gemeinde. Besonders zu erwähnen ist, dass auch Schützenvereine aus den Nachbarkommunen, wie z.B. aus der Grafschaft Bentheim (bes. Niedergrafschaft) die Schießanlagen, insbesondere die Kleinkaliberstände zu Übungszwecken nutzen und hier final den „Vechte-Pokal ausschießen“. Neben dem traditionellen Schützenfest wird alljährlich Anfang November ein Winterschützenfest durchgeführt. Hauptsächlich finden bei dieser Veranstaltungen Ehrungen und Pokalübergaben an die Jahressieger statt. Am Nikolaustag stehen die Kinder im Fokus. Nach einem Nikolausumzug vom Hallenbad beginnend findet die Nikolausfeier mit Kindern und Eltern im Schützengebäude statt (nicht in Corona behafteten Jahren). Diese Veranstaltung mit Musik, Spielen, Geschichten u.v.a.m. findet guten Anklang. Am zweiten Wochenende im Dezember e.j.J. richtet der Verein einen Seniorennachmittag (auch Seniorenweihnachtsfeier genannt) aus. Eingeladen sind sämtliche Senior*innen des Vereins so wie die Witwen verstorbener Vereinsmitglieder. Auch diese Feier erfreut sich großer Beliebtheit. **Infrastruktur des Vereins und dessen Bedeutung** 1. **Schützengebäude** Das Schützengebäude (auch als „Schützenhalle“ bekannt) wurde Anfang der 1990er Jahre errichtet. Auf eine planerische Darstellung des Gesamtgebäudes nebst Lageplänen etc. wird im Rahmen dieser Stellungnahme verzichtet. Aus diesem Grund wird aber auf die entsprechenden Bauunterlagen u. dergl., die sich u.a. auch im Archiv der Gemeindeverwaltung befinden, verwiesen. Zur Werterhaltung und -steigerung wurde die Halle ständig moderierst und optimiert. Mit einem Anbau für einen Servicebereich (Theke), einem Kühlraum für Speisen und Getränke und einem Abstellraum im Jahre 2000 wurde das Schützenhaus erweitert. Sämtliche bauliche Maßnahmen und größere Substanzveränderungen wurden stets mit der Gemeindeverwaltung abgesprochen. Generell dient die Schützenhalle als Treffpunkt aller Schütz*innen. Hier finden die Generalversammlungen (Mitgliederversammlungen), Vorstands- und Ausschusssitzungen statt. Ebenso steht das Haus für Generalvorstandsitzungen sowie für Treffen der Kommandeure, Fahnenträger und sonstigen Funktionsträgern aller Vereine zur Verfügung. Insbesondere aber ist die Einrichtung für interne und externe Schießsportveranstaltungen (bspw. KK-/ LG -Gemeindepokalschießen, KK-/LG Vereinspokalschießen, Vergleichsschießen mit anderen Schützengruppen, Vechte-Pokalschießen und sonntägliche öffentliche Schießangebot) und Übungseinheiten vorgesehen. Zu erwähnen wäre auch, dass das Schützengebäude für andere verschiedene Vereinigungen zur Verfügung steht, wie z. B. für Sitzungen öffentlicher Institutionen wie z.B.,	

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 9	Jagdgenossenschaft, Flurbereinigung etc. oder auch Jahresabschlussveranstaltungen übriger Vereine und Einrichtungen, z.B. Schwimmclub, Blaskapelle, Gemeindeverwaltung usw. Die **Toilettenanlagen** (6 Damen-, 2 Herren- mit 10 Urinale und 1 WC für behinderte Personen /Diverse) werden neben den innerhäuslichen Gebrauch auch für diverse Veranstaltungen auf dem Festgelände angeboten und genutzt Des Weiteren stehen auch für sämtliche Veranstaltungen auf dem Festplatz separat **Strom- und Wasseranschlüsse** zur Verfügung. 2. **Schießstand** Der Schießstand mit elektronischen 3 Kleinkaliberbahnen (KK), 3 elektronischen Luftgewehrständen (LG) sowie bis zu 8 manuellen Luftgewehrständen (bei Bedarf) werden und müssen ständig auf den neusten Gebrauchs- und Sicherheitsbestand gehalten. Zuletzt wurde diese Anlage 2023 mit Mitteln des Landes Niedersachsen „Sondervermögen – Digitalisierung“ erneuert. Die Genehmigung durch die NBank erfolgte mit Bescheid vom 04.08.2022. Fest steht, dass der Schützenverein damit z.Zt. die modernste KK-Schießanlage in der näheren Umgebung (Twist, den emsländischen Nachbargemeinden und der Niedergrafschaft) hat. Neben dem Schützenverein St. Hubertus Twist-Siedlung verfügt der Verein auch über die modernsten Luftgewehrstände. 3. **Festplatz mit Außenschießstand (Adlerschießstand)** Der Vorplatz zwischen der Schule am See (Oberschule-OBS) und dem Busbahnhof an der Flensbergstraße dient dem Schützenverein u.a. als Festplatz. Die Gesamtfläche dürfte die Größe (ohne Wege- und Straßenfläche) von etwa rd. 4.800 m² haben. Die befestigte Fläche zur Größe von etwa 480 m² zwischen der Zufahrt zum Schulkeller und dem Schulzugangsweg wurde 2011 in Eigenleistung des Schützenvereins hergestellt. Vereinsseits wurden der Bodenaustausch und die Pflasterarbeiten vorgenommen. Die Gemeinde Twist hatte seinerzeit die Kosten für das Material übernommen. Die Bauhöfleitung hatte damals die Geländehöhen ausgemessen und vorgegeben. Diese Fläche dient u.a. auch als Parkplatz für Lehrer der OBS und ist ein Besucherparkplatz für das Erdöl-/ Erdgasmuseum und dem Heimathaus. Aber auch für gemeindeweite Feste, Dorffeste (Oktoberfeste), Gemeindejubiläen, Jahrmärkte, Kaiserschützenfeste, Zirkusveranstaltungen und als Übungsgelände für Mofaführerscheinprüfungen der OBS sowie als Abstellfläche für den Weihnachtsmarkt (für LKW, Anhänger und dergleichen) wird dieser Platz genutzt. Auf der Fläche zwischen dem Schützengebäude und der Zufahrt zum Schulkeller ist ein Adlerschießstand für das jährliche Schützenfest errichtet worden. Dieser Schießstand wird für das Königsschießen und weitere Schießveranstaltungen benötigt. 4. **Nebenanlage Anbau (sog. Lagerscheune)** Die sogenannte Lagerscheune wurde im Jahre 2010 errichtet. Sie dient dem Verein und ggf. Externen (*zuletzt auch mal der Werbegemeinschaft Twist*) als Unterstellplatz für sämtliches Werksmaterial /Equipment welches für Schützenfeste, Jubiläumsfeste u. dergl. nötig ist. Hier lagern Gartenpflegegerätschaften, Tische, Stühle, Unterbauten, Treppenteile, Schießstände, Fahnenmasten u.v.a.m. Ebenso wird der Unterstand für Montage- und anderen handwerklichen Tätigkeiten genutzt.	

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 9	II. **Bedeutung im Gemeinwesen** Die o.a. Ausführungen sollen dazu beitragen, dass der Schützenverein St. Georg Twist-Mitte e.V. durchaus eine gewisse gute Stellung im Vereinsleben der Gemeinde Twist hat. Dieser Anspruch soll und will der Verein nicht aufgeben! Ende der 80iger Jahre im letzten Jahrhundert haben die Verantwortlichen des Schützenvereins Twist-Mitte e.V. eigens einen Plan entwickelt um den Schützenverein für min. die nächsten 50 Jahre zukunftsfähig und lebenswert zu machen. Zuvor musste der Verein bei der Entwicklungsplanung des sog. Gemeindezentrums „seinen Festplatz“ an der Fürstenbergstraße (heute Postverteilungsgebäude, früher Postamt) aufgegeben und hatte am Ende der Overbergstraße einen anderen Platz erhalten. Später, durch die Ansiedlung eines Supermarktes (heute Aldi Nord) musste seinerzeit ein neuer Standort bezogen werden (heutiger Standort.) Auf einen Kauferwerb der notwendigen Fläche für das Schützengebäude am Rande des Zentrums (parallel zum Entwässerungsgraben an der L47) würde verzichtet. Die Gemeinde bot stattdessen die Fläche zur Pacht mit einem niedrigen Pachtzins an. Nach mehreren Verhandlungsgesprächen hatte der Verein letztlich dieser Offerte angenommen. Seither wurden alle Verpflichtungen, die sich aus den vertraglichen Vereinbarungen ergaben, vereinsseitig ausnahmslos eingehalten. Nunmehr soll gemeindeseitig der Pachtvertag nach rd. 33 Jahren gekündigt werden. Die ursprüngliche Vereinsplanung soll jedoch nicht aufgegeben werden! **Anregung und Vorschlag des Schützenvereins zur anstehenden F-und B-planänderung** Seitens des Schützenvereines könnte man sich vorstellen, dass das gemeindliche Ziel zur Änderung des vg. F- und B-Planes mit geringstmöglichen Mitteln und Eingriffen erfolgt. Auch wenn die Gründe der Planänderungen nachvollziehbar, ja tlw. opportun sind, könnten durch geringere Maßnahmen der gleiche wünschenswerte Erfolg ermöglicht werden. Da sich das Schützengebäude, wie oben beschrieben, am Rand des Plangebietes befindet, wäre ggf. eine Beibehaltung des Schützengebäudes möglich. Dieses würde den Grundsatz der Ressourcenschonung dienen indem nicht nur neue und weitere Grundstücksflächen verbraucht werden müssten, sondern es könnten dadurch sich auch - monetäre- Einsparpotenziale für die Gemeinde ergeben. Dieses würde auch die planerische Darstellung des gemeindlichen Einzelhandelskonzepts (2010 durch GMA – siehe dazu Planunterlage BPlan Nr.14, 15 Änderung, Seite 6, Entwicklungsfläche 2, NWP) entsprechen. In diesem Fall hätte die Gemeinde nur dafür Sorge zu tragen, dem Schützenverein einen neuen Festplatz mit einer neuen Verkehrsanbindung zuzuweisen. Entsprechende Flächen dürften im Sportzentrum zur Verfügung stehen. Die Ausweisung eines Sondergebietes wird für diesen Fall begrüßt. Wichtig ist aber, dass nicht nur ein Areal für den eigentlichen Festplatz mit Standplatz für einen Adlerschießplatz, sondern auch Abstellflächen (LKW, Anhänger, Schausteller-Wohnwagen u.a.), Verkehrswege mit Rettungsspuren und einem Sanitärgebäude (Toiletten etc.) sowie Anschlussmöglichkeiten für Starkstrom, Rein- und Abwasser usw. berücksichtigt werden. Die baulichen Anlagen müssten letztendlich von der Gemeinde erstellt werden.	

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 9	**Besondere Problemlagen** Wenn die vg. beschriebene Gesamtfläche aber voll für die Ansiedlung eines „Vollsortimenters“ in Anspruch genommen werden müsste ergäben sich verschiedene Problemlagen. - Fest steht, dass eine **Kündigung** des vg. Pachtverhältnisses für den Schützenverein St. Georg Twist-Mitte e.V. zu einem äußert ungünstigen Zeitpunkt kommen würde. Zwar ist der feste Pachtzeitraum von 25 Jahren abgelaufen, aber dennoch konnte sich der Verein relativ sicher sein dass die jährlich festgesetzten Pachtverlängerungszeiten weiterläuft. Denn es gab zum einen keine Anhaltspunkte, Hinweise o.ä. die in diese Richtung hindeuteten, zumal das Umfeld um den Busbahnhof, EEM und OBS in den letzten Jahren von der Gemeinde durchaus optisch und funktional verbessert wurde. - Fraglich ist, wie hoch der **Restwert** der Immobilie sein wird und was die Gemeinde bereit ist dafür auszugeben. Ein Ergebnis vom Gutacherausschuss beim LGLN liegt zum Zeitpunkt dieser Stellungnahme noch nicht vor. - Ein Neubau eines gleichgroßen Schützenhauses als **Ersatz** für die vorhandene Schießhalle würde Kosten i.H.v. min. rd. 890.000 € verursachen. Als Grundlage dieser Angabe dient die Kostenaufstellung von Architekt Heinz Schleper, Twist, vom 13.11.2023, die als Anlage beigefügt ist. Bei dieser Aufstellung sind noch nicht die Vorgaben des **Gebäude-Energie-Gesetz** eingerechnet. Sollte sich ein Ersatzbau im Bereich des jetzigen Sportzentrums. befinden, so wären aufgrund der undurchsichtigen Bodenverhältnisse auch erheblich **Bodentauscharbeiten** erforderlich. - Nach derzeitiger Einschätzung ist nicht davon auszugehen, dass der Schützenverein ein neues gleichwertiges Schützenhaus errichten, geschweige denn, finanzieren kann. Kurzum, dem Verein fehlt dazu die **Finanzkraft**. Da der Verein auch über kein sonstiges Vermögen verfügt (Grund- und/oder Barvermögen) wäre eine Aufnahme eines Kredites nötig. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die **Einnahmesituation** des Vereins sich dramatisch verschlechtert hat. Gerade durch die Coronapandemie haben viele Schausteller und Festwirte ihre Geschäfte aus wirtschaftlichen Gründen aufgeben müssen. Die „übrig gebliebenen Betreiber“ sind nicht mehr oder kaum mehr in der Lage Pachtzinsen für die Festlichkeiten zu zahlen. Dieses schlägt sich auch auf die Finanzen des Schützenvereins nieder. Aus diesem Grund musste schon im Laufe des Jahres 2023 der Vereinsbeitrag erheblich angepasst werden. Diese Geldmittel reichen z.Zt. nur für den Unterhalt und Fortbestand des Gebäudes aus. Auch entsprechende Sponsoren sind nicht vorhanden. Für den vorgenannten Fall müsste die Gemeinde eine **Bürgschaft** übernehmen. - Wie oben bereits dargestellt können die Vereinsmitglieder die vielen tausende von Arbeitsstunden, wie es Anfang der 1990er Jahren möglich war, nicht aufbringen. Das nötige personalmäßige Know-how (von der Bauplanung bis zur Ausführung) ist derzeit nicht vorhanden. Der Verein wäre ohne eine kommunale **intensive und weitreichende Unterstützung** nicht in der Lage eine Ersatzbaumaßnahme zu stemmen. Dazu gehören nicht nur die Planung, Bauantragstellung (die ohnehin in den letzten Jahren sehr kompliziert und umfangreich geworden ist) , Finanzierung und das Einwerben von Fördermöglichkeiten, sondern auch Baudienstleitungen wären im umfangreichen Maß notwendig. - Fraglich ist auch, ob die Gemeinde a.a.O. die Neuerrichtung einer KK-Schießanlage wünscht. Ein Ersatz von alt gegen neu wäre von Nöten. Eine verkehrliche Anbindung zur Landesstraße 47 wäre (insbesondere für die Erschließung und als Rettungsweg) wünschenswert.	

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 9	- Da der Schützenverein in diesem Jahr für die Neuerstellung der Schießanlage **Geldmittel des Landes Niedersachsen** (siehe oben) erhalten hat, wäre zu prüfen, ob diese Mittel wieder zurückgeführt werden müssen. - Einen Zusammenschluss oder die Möglichkeit einer **Zusammenarbeit** mit anderen Vereinen im gemeindlichen Zentrum wird derzeit nicht gesehen. Obwohl es gute Beispiele in der Gemeinde Twist gibt, wie bspw. in der alten Schule Neuringe (Sport- und Schützenverein), am Feuerwehrhaus Schöninghsdorf (Feuerwehr / Schützenverein), in der Grundschule Adorf (Grundschule/Schützenverein) oder in der Sporthalle Rühlerfeld (Schießstand). Grundsätzlich könnte man dieses miteinander diskutieren. Eine derartige Lösung käme event. sogar auch dem Schützenverein zu Gute, denn die Gemeinde hatte sich seinerzeit bei allen Beispielen sehr stark eingebracht. Aber es fehlt u.E. an sog. Altimmobilien mit entsprechender Außenfläche in denen mehrere Vereine ihr jeweils eigenes Domizil haben könnten. Fest steht, dass eine Trennung der genutzten möglichen Gebäudeteile nötig ist. - Um keine Verzögerungen in den Schießbetrieben und Festabläufen zu bekommen wäre die Umsetzung einer Ersatzbaumaßnahme nur parallel zum Abriss des alten Schützengebäudes möglich. Fraglich ist, ob die Gemeinde diese Rahmenbedingungen erfüllen kann. Da in dieser Angelegenheit noch sehr viel Fragen offenstehen, behalten wir uns weitere Nachträge, Anmerkungen und Forderungen vor. Es wird aber davon ausgegangen, dass die Gemeinde an einer guten und von allen Seiten tragbaren Lösung interessiert ist. Für weitere Gespräche stehen wir selbstverständlich zur Verfügung. Twist, den 17. November 2023 **Der Vorstand** Kai-Uwe Kötting — Andre Lampen ***1.Vorsitzender*** — ***2.Vorsitzender*** **Anlagen**	

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 9	Heinz Schleper Architekt VfA Am Kanal 28 49767 Twist Twist, 13.11.2023 Schützenverein St. Georg Twist z.Hd. Kai-Uwe Kötting Am Alten Hafen 15 49767 Twist **Neubau einer Schützenhalle als Ersatz für die vorhandene Halle für den Schützenverein St. Georg Twist** Der umbaute Raum und die Nutzflächen werden von der vorhandenen Schützenhalle übernommen. Die ermittelten Kosten entsprechen in der Größe der vorhandenen Schützenhalle und den jetzigen Herstellungskosten. **Nutzflächen:** Schützenhalle von 1990 Vorraum und Eingang und WC — 67,00 m² Schießstand — 123,00 m² Schießtunnel (46,00 m x 5,13 m) — 235,00 m² Erweiterung von 2000 Theke und Kühlraum und Geräte — 32,00 m² Anbau von 2013 Gerätelager vor dem Tunnel — 49,00 m² Gerätelager auf dem Tunnel — 67,00 m² 524,00 m² **Baukosten inkl. MWST:** Schützenhalle — 190 m² x 2.800,00 Euro = — 532.000,00 Euro Schießtunnel — 235 m² x 500,00 Euro = — 117.000,00 Euro Erweiterung — 32 m² x 2.800,00 Euro = — 90.000,00 Euro Gerätelager — 116 m² x 400,00 Euro= — 47.000,00 Euro 788.000,00 Euro Baunebenkosten ca. 10 % — 80.000,00 Euro **Gesamtsumme:** — **ca. 886.000,00 Euro**	

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 9	**Umbauter Raum:** Schützenhalle 1.800,00 m³ Schießtunnel 600,00 m³ Anbau Gerätelager 360,00 m³ 2.760,00 m³ **Baukosten inkl. MWST:** Schießhalle 1.800 m³ x 350,00 Euro = 630.000,00 Euro Schießtunnel 600 m³ x 200,00 Euro = 120.000,00 Euro Gerätelager 360 m³ x 150,00 Euro = 50.000,00 Euro 800.000,00 Euro Hausanschlüsse 20.000,00 Euro Baunebenkosten ca. 10 % 80.000,00 Euro **Gesamtsumme: ca. 890.000,00 Euro** **Die Vorgaben der GEG** habe ich bei dieser Aufstellung **nicht eingerechnet**. Hierfür (Solar, E-Speicher, Wärmepumpe) dürften ca. 80.000,00 Euro bis 100.000,00 Euro zusätzlich kalkuliert werden. Ich gehe in der o.g. Berechnung davon aus, dass das zu errichtende Gebäude auf einem **tragfähigen Boden** errichtet werden kann. Mit freundlichen Grüßen HEINZ SCHLEPER Architekt VFA Am Kanal 32 · 49767 Twist Tel. 0 59 36 / 22 22 · Fax: 68 59	

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 9	Schützenverein 19 22 St. Georg Twist-Mitte e.V. **Termine 2023** 31.03.2023 Plakettenschießen 14.04.2023 21.04.2023 28.04.2023 21.09.2023 bis 24.09.2023 KK – Wanderpokalschießen St. Georg Twist – Mitte alle Twister Vereine 06.10.2023 KK – Schießen Vechtepokal 19.10.2023 bis 22.10.2023 KK – Gemeindepokalschießen St. Georg Twist – Mitte alle Twister Vereine 1-mal im Monat donnerstags KK – Übungsschießen: Neugnadenfeld Reservisten Georgsdorf Neuringe 5-mal sonntags Übungsschießen Twister Schützenvereine **Wichtig:** Am Monatg schießt immer die Frauenschießgruppe St. Georg Twist – Mitte Am Mittwoch schießt immer die Seniorenschießgruppe St. Georg Twist - Mitte Am Freitag schießt immer die Schießgruppe St. Georg Twist – Mitte! **Vorsitzender: Hermann Niemeyer, Rotdornweg 14, 49767 Twist, 05936/6101** Vorsitzender: Helmut Lögering, Schilfrohrweg 22, 49767 Twist, 05936/2003 Kassenwart: Wilhelm Lünnemann, Amselweg 6a, 49767 Twist, 05936/934646 **Bankverbindung: Emsländischen Volksbank eG** IBAN: DE37 2666 1494 0020 8370 00 BIC: GENODEF1MEP	

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 9		

Schützenverein

19 22

St. Georg Twist-Mitte e.V.

Termine 2024

Datum	Uhrzeit	Veranstaltung
Montags	20.00 Uhr	Damenschießgruppe St. Georg Twist - Mitte
Mittwochs	19.00 Uhr	Seniorenschießgruppe St. Georg Twist – Mitte (ab 50 Jahre)
Freitags	20.00 Uhr	Juniorenschießgruppe St. Georg Twist – Mitte (ab 16 Jahre)
Donnerstags	19.00 Uhr	1-mal im Monat KK – Übungsschießen Grafschafter
28.01.2024	***10.00 – 12.00 Uhr***	***Übungsschießen für jedermann! (Ab 14 Jahre)***
25.02.2024	***10.00 – 12.00 Uhr***	***Übungsschießen für jedermann! (Ab 14 Jahre)***
22.03.2024	19.00 – 22.00 Uhr	KK – Vereinsmeister und Königspokal
31.03.2024	***10.00 – 12.00 Uhr***	***Übungsschießen für jedermann! (Ab 14 Jahre)***
05.04.2024	19.00 – 22.00 Uhr	Luftgewehr Plaketten- und Vereinsmeisterschießen
12.04.2024	19.00 – 22.00 Uhr	Luftgewehr Plaketten- und Vereinsmeisterschießen
19.04.2024	19.00 – 22.00 Uhr	Luftgewehr Plaketten- und Vereinsmeisterschießen
28.04.2024	***10.00 – 12.00 Uhr***	***Übungsschießen für jedermann! (Ab 14 Jahre)***
17.05.2024	17.00 Uhr	Schützenfest Zeltplatz schmücken
18.05.2024	20.00 Uhr	Schützenfest Jugendtanz
19.05.2024	14.00 Uhr	Schützenfest antreten bei der Schützenhalle
20.05.2024	08.30 Uhr	Festgottesdienst mit anschließendem Königsschießen
21.05.2024	09.00 Uhr	Festplatz aufräumen
26.05.2024	***10.00 – 12.00 Uhr***	***Übungsschießen für jedermann! (Ab 14 Jahre)***
30.06.2024	***10.00 – 12.00 Uhr***	***Übungsschießen für jedermann! (Ab 14 Jahre)***
05.09.2024	19.00 – 22.00 Uhr	KK - Wanderpokalschießen
06.09.2024	17.00 – 23.00 Uhr	KK - Wanderpokalschießen
09.09.2024	10.00 – 17.00 Uhr	KK- Wanderpokalschießen 17.00 Uhr Pokalübergabe
29.09.2024	***10.00 – 12.00 Uhr***	***Übungsschießen für jedermann! (Ab 14 Jahre)***
20.10.2024	***10.00 – 12.00 Uhr***	***Übungsschießen für jedermann! (Ab 14 Jahre)***
24.10.2024	19.00 – 22.00 Uhr	KK - Gemeindepokalschießen
25.10.2024	17.00 – 23.00 Uhr	KK - Gemeindepokalschießen
27.10.2024	10.00 – 17.00 Uhr	KK – Gemeindepokalschießen 17.00 Uhr Pokalübergabe
02.11.2024	19.30 Uhr	Winterfest St. Georg Twist - Mitte
17.11.2024	13.00 Uhr	Volkstrauertag Abmarsch am Marktplatz Twist - Bült
08.12.2024	15.00 Uhr	Weihnachtsfeier der Senioren in der Schützenhalle

1. Vorsitzender: Kai – Uwe Kötting Am alten Hafen 15, 49767 Twist, 05936/9349902
2. Vorsitzender: André Lampen Sperberweg 32, 49767 Twist, 05936/9175506
Kassenwart: Wilhelm Lünnemann, Amselweg 6a, 49767 Twist, 05936/934646

Bankverbindung: Emsländischen Volksbank eG
IBAN: DE28 2666 0060 3620 8370 00
BIC: GENODEF1EMF

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
10	Einwender 10 17.04.2025	Meine Einwände richten sich gegen das Bauprojekt an der Flensbergstraße in Twist. Meine Einwände begründen sich auf das vermehrte Verkehrsaufkommen, der nächtliche Lärm durch Warenlieferungen, wodurch meine Nachtruhe evtl. gestört wird. Da ich chronisch krank bin (Epilepsie), ist meine ungestörte Nachtruhe gesundheitlich sehr, sehr wichtig.... Öffnungszeiten bis spät in der Nacht, ist Anstoß für mehr Unruhe rund um unser Zentrum. Zudem wird es sicherlich auch mehr Beleuchtung geben, was störend ist.	Auf Umsetzungsebene wird sichergestellt, dass die Nachtruhe durch Beleuchtung und Lärm nicht beeinträchtigt wird. Durch einen Gutachter wurden die Lärmimmissionen ermittelt und bewertet. Im Ergebnis konnte eine immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit bescheinigt werden, sofern Außenlärmpegel in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Diese wurden im Bebauungsplan festgesetzt. Durch ein Verkehrsgutachten wurden die Verkehrsmengen ermittelt und beurteilt. Die Leitungsfähigkeit der Straßen ist gegeben und es wurde durch die Gutachter eine Verträglichkeit des Vorhabens bescheinigt.
		Darüber hinaus bin ich der Meinung, dass wir in Twist nicht unterversorgt sind bezüglich Einkaufsmöglichkeiten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Auch unsere Aussicht wird dadurch nicht "verschönert".	Durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 10 m wird sichergestellt, dass sich das zukünftige Gebäude des Lebensmittelmarktes in der Höhenentwicklung nicht westlich unterscheidet. Zudem gibt es kein Recht auf die Unveränderlichkeit einer Aussicht oder eines Baugrundstückes.
		Ich hoffe Sie nehmen meine Einwände an.	

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
11	Einwender 11 17.04.2025	Moin, ich habe einen Einwand gegen das Bauprojekt (Einzelhandel in der Flensbergstraße). Als direkter Anwohner ist davon auszugehen, dass es eine Belästigung durch Lärm, z.B. bei Warenlieferung und durch das erhöhte Verkehrsaufkommen geben wird. Außerdem ist durch Lärm und wahrscheinlicher Beleuchtung des Einzelhandels eine Störung der Nachtruhe anzunehmen. Zudem ist ein solcher Einzelhandel, der nicht notwendig wäre, eine Verunstaltung der hier gegebenen Umgebung.	Durch einen Gutachter wurden die Lärmimmissionen ermittelt und bewertet. Im Ergebnis konnte eine immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit bescheinigt werden, sofern Außenlärmpegel in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Diese wurden im Bebauungsplan festgesetzt. Durch ein Verkehrsgutachten wurden die Verkehrsmengen ermittelt und beurteilt. Die Leitungsfähigkeit der Straßen ist gegeben und es wurde durch die Gutachter eine Verträglichkeit des Vorhabens bescheinigt. Auf Umsetzungsebene wird sichergestellt, dass die Nachtruhe durch Beleuchtung und Lärm nicht beeinträchtigt wird. Durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 10 m wird sichergestellt, dass sich das zukünftige Gebäude des Lebensmittelmarktes in der Höhenentwicklung nicht westlich unterscheidet.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
12	Einwender 12 17.04.2025	Hiermit setze ich Ihnen meine Einwände zur Kenntnis. Ich bin überhaupt nicht für einen Vollsortimenter, da es eine erhebliche Lärmbelästigung für die Einwohner darstellt. Außerdem ist es somit auch für die Kinder viel gefährlicher, wenn sie zur Schule müssen.	Durch einen Gutachter wurden die Lärmimmissionen ermittelt und bewertet. Im Ergebnis konnte eine immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit bescheinigt werden, sofern Außenlärmpegel in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Diese wurden im Bebauungsplan festgesetzt. Auf Ebene der Straßenplanung werden insbesondere Fußgänger und Radfahrer berücksichtigt. Das Verkehrsgutachten hat u.a. auch Unfalldaten ausgewertet und Unfallanalysen durchgeführt. Insgesamt konnten keine wesentlichen Konfliktpunkte oder Mängel in Bezug auf die Verkehrssicherheit anhand der vorliegenden Daten festgestellt werden, sodass auch in Zukunft nicht mit einem erhöhten Konfliktpotential gerechnet wird.