

**Bebauungsplan Nr. 14, 15. Änderung „Gemeinde-, Schul- Sportzentrum“
mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 BauGB****Zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB**

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

1. Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Twist hat den Bebauungsplan Nr. 14, 15. Änderung „Gemeinde-, Schul- Sportzentrum“ aufgestellt, um das Geschäfts- und Dienstleistungszentrum mit angeschlossenem Schul- und Sportzentrum neu zu gestalten und zukunftsfähig auszurichten. Neben Neuansiedlungen ist die Sicherung des Bestandes in dem ca. 21 ha großen Geltungsbereich geplant.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14, 15. Änderung „Gemeinde-, Schul- Sportzentrum“ erfolgte in einem zweistufigen Verfahren. Durchgeführt wurde eine Prüfung der Umweltbelange, deren Ergebnis in einem Umweltbericht dargelegt wurden. Im Parallelverfahren wurde die 37. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt, um die städtebaulichen Ziele aus diesem entwickeln zu können.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Natura 2000-Gebiete sowie Schutzgebiete und nach Naturschutzrecht geschützte Objekte sind von der Planung nicht betroffen. Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Internationaler Naturpark Bourtanger Moor – Veenland“ (Kennzeichen NP NDS 00013). Aufgrund des langjährigen Bestandes des rechtskräftigen Bebauungsplanes, der vorherrschenden Realbelastung sowie der Art der Neuplanung (überwiegende Bestandssicherung) werden durch die 15. Planänderung des Bebauungsplanes Nr. 14 keine erheblichen Beeinträchtigungen auf den Naturpark prognostiziert.

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

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

Der Bebauungsplan setzt planzeichnerische Erhaltungs- sowie Anpflanzflächen für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen fest. Die Bilanzierung zeigt daher kein Kompensationsdefizit, sondern einen Kompensationsüberschuss von 6.234 Flächenwertpunkten auf. Eine Kompensation ist daher nicht notwendig.

Erhebliche Auswirkungen auf den Menschen sind nicht ersichtlich.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird kein Störfall-Betrieb zulässig.

3. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

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

Im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB** hat der Landkreis Emsland darauf hingewiesen, dass die textlichen Festsetzungen zum Sondergebiet „Einzelhandel“ mit Verkaufsflächen und Warensortimenten zu ergänzen sind. Die Verkaufsflächen und Warensortimente für das Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ wurden im Bebauungsplan festgesetzt. Die Naturschutzbehörde forderte eine Artenschutzprüfung und eine Biotoptypenkartierung sowie eine Bodenuntersuchung. Die Gutachten wurden erstellt und die Ergebnisse in den Unterlagen ergänzt. Aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht wurde angeregt, bereits frühzeitig einen Sachverständigen in die Planung einzubinden. Der Hinweis wurde für die Umsetzungsplanung zur Kenntnis genommen. Außerdem sind im Plangebiet Altlasten vorhanden, die in die Planunterlagen aufzunehmen und zu beachten sind. Die Altablagerung am Schwarzen Weg wurde nicht überplant. Im Zuge der Bodenuntersuchung werden Abschätzungen zu Altlasten durchgeführt und mit dem Landkreis abgestimmt. Die im Plangebiet vorhandenen Altlasten wurden in die Planunterlagen aufgenommen. Aufgrund der Altlasten ist von einer Grundwasserentnahme abzusehen. Daher sind textliche Festsetzungen zu Grundwasserentnahmen in den Bebauungsplan aufzunehmen. Dem Vorschlag wurde gefolgt und es wurde eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan ergänzt. Aus immissionschutzrechtlicher Sicht wurde darauf hingewiesen, dass ein Lärmschutzgutachten vorzulegen ist. Ein Lärmschutzgutachten wurde erarbeitet und die Ergebnisse in den Planunterlagen ergänzt. Aus verkehrstechnischer Sicht sollte den Bedürfnissen von Fußgängern, Radfahrern, Kindern, alten Menschen und Menschen mit Behinderung Rechnung getragen werden. Im Vorfeld der Planung wird ein Rahmenplan für die Fläche erstellt, der sich explizit mit den Verkehrsflächen für Fußgänger, Radfahrer und ÖPNV-Nutzer beschäftigt. Aus denkmalschutzrechtlicher Sicht ist ein Hinweis auf die Anzeige von Bodenfunden in die Planunterlagen aufzunehmen. Der Anregung wurde gefolgt und ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Landwirtschaftskammer wies darauf hin, dass landwirtschaftliche Flächen weiterhin zugänglich bleiben müssen und Geruchsbelastungen als Vorbelastung in den Bebauungsplan aufzunehmen sind. Zudem sind betroffene Waldflächen 1:1 zu kompensieren. Ein Hinweis zur Geruchsbelastung und zur Zugänglichkeit landwirtschaftlicher Flächen wurde in die Planunterlagen aufgenommen. Waldflächen sind von der Planung nicht betroffen. Das LBEG verweist auf vorhandene Leitungen. Die Leitungen werden von der Neptune Energy betrieben und befinden sich nicht mehr in Gebrauch. Ein Rückbau ist für 2026 geplant, sodass eine Sicherung im Bebauungsplan

nicht notwendig ist. Zudem wird auf vorhandene Tiefbohrstellen hingewiesen. Diese wurden in den Bebauungsplan aufgenommen und mit einem Radius von 5 m nicht überbaubare Fläche versehen. Das LBEG verwies zudem auf die Berücksichtigung des Schutzgutes Boden im Umweltbericht und darauf, dass kohlenstoffreiche Böden nicht bebaut werden sollten. Es werden in erster Linie schon genutzte Flächen überplant. Neuversiegelungen werden nach Möglichkeit vermieden. Die Prüfung von Alternativstandorten kam zu dem Ergebnis, dass an diesem Standort die geringsten zusätzlichen Bodenversiegelungen zu erwarten sind. Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wies darauf hin, dass Sichtdreiecke an den Knotenpunkten freigehalten werden sollen und der Flächenbedarf der Linksabbiegerspur zu prüfen ist und als Verkehrsfläche in den Bebauungsplan aufzunehmen ist. Die Knotenpunkte wurden mit einem Fachbüro und in Abstimmung mit der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr erarbeitet und Sichtdreiecke entsprechend in die Unterlagen aufgenommen. Die Behörde bat darum, Baubeschränkungs- und Bauverbotszonen einzuhalten und Zu- und Abfahrtsverbote in den Bebauungsplan aufzunehmen. Es erfolgt eine Abstimmung mit der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr zu den Themen Anbindung und Bauverbotszone der Landesstraße. Die Zu- und Abfahrtsverbote wurden in die Planunterlagen aufgenommen. Die Straßenbehörde wies zudem darauf hin, dass die Landesstraße mit einer lückenlosen Einfriedung zu versehen ist. Entlang der L 47 sind bereits Gehölze vorhanden, diese werden als zu erhalten festgesetzt und mit einem Nachpflanzgebot belegt. Zuletzt wurde auf die Immissionen durch die Landesstraße hingewiesen und dass keinerlei Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden können. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Planunterlagen aufgenommen. Der Trink- und Abwasserverband Bourtanger Moor wies darauf hin, dass das Gebiet bereits an die Versorgungsnetze angeschlossen ist und vorhandene Leitungen zu schützen sind. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die Industrie- und Handelskammer Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim wies darauf hin, dass maximal 10% Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente an der Gesamtverkaufsfläche auszuweisen ist. Die Verkaufsflächen und Sortimente werden als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Leitungsträger EWE Netz GmbH und Westnetz GmbH weisen auf den Schutz vorhandener Leitungen hin. Die Hinweise wurden für die Umsetzungsebene zur Kenntnis genommen. Auf die Schutzansprüche vorhandener Leitungsinfrastruktur wurde hingewiesen.

Im Rahmen der **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB** wurde von privaten Einwendern zu den verkehrlichen Belangen kritisiert, dass die Ansiedlung eines Vollsortimenters zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen und damit eines erhöhten Unfallpotentials führt. Dies ist nicht gewollt und wäre insbesondere für Schüler gefährlich. Zudem wurde angemerkt, dass das Verkehrsgutachten fehlerhaft ist, weil es die neue Planstraße nicht berücksichtigt. In Bezug auf Immissionen durch Verkehr, Lärm und Beleuchtung wurde angemerkt, dass durch die Ansiedlung eines Vollsortimenters mit Erhöhungen der Immissionen durch Verkehr, Lärm und Beleuchtung gerechnet wird. Durch einen Gutachter wurden die Immissionen (Verkehr und Lärm) ermittelt und bewertet. Im Ergebnis konnte eine immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit bescheinigt werden, sofern Außenlärmpegel in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Diese wurden im Bebauungsplan festgesetzt. Auf Umsetzungsebene wird sichergestellt, dass die Nachtruhe durch Beleuchtung und Lärm des Marktes nicht beeinträchtigt wird. Zudem gab es von Einwendern Bedenken gegen den geplanten Großflächigen Einzelhandel. Die Ansiedlung wird aus städtebaulichen Gründen abgelehnt, zudem wurde die Notwendigkeit in Frage gestellt. Aus Sicht einiger privater Einwender sind die Gutachten (Einzelhandelskonzept, Auswirkungenanalyse) fehlerhaft, da einige vorhandene Märkte nicht berücksichtigt wurden. Außerdem verstoße das Vorhaben gegen die Ziele und Grundsätze der Raumordnung. Bezüglich des städtebaulichen Einfügens wird durch die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen und einer maximalen Gebäudehöhe von 10 m sichergestellt, dass sich das zukünftige Gebäude des Lebensmittelmarktes in der Höhenentwicklung der restlichen Umgebung nicht wesentlich unterscheidet. Die von den Einwendern genannten Märkte wurden sowohl im Einzelhandelskonzept als auch der Auswirkungenanalyse berücksichtigt. Zudem liegt eine Raumordnerische Beurteilung des Landkreises Emsland vor, in der die Beteiligten eine

Raumordnerische Verträglichkeit festgestellt haben, sofern eine Verkaufsflächenzahl auf 1.730 m² eingehalten wird. Die Verkaufsflächenzahl wurde im Bebauungsplan festgesetzt und der Raumordnerischen Beurteilung wird somit entsprochen. In Bezug auf die Umsiedlung des Schützenvereins wurde kritisiert, dass keine geeigneten Ersatzgrundstücke zur Verfügung gestellt wurden. Die Belange wurden aus Sicht der privaten Einwender nicht ausreichend berücksichtigt und die Lärmimmissionen wurden nicht korrekt ermittelt und bewertet. Die Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen mit der Intention ein Haus der Vereine zu errichten, ist aus Sicht der privaten Einwender nicht ausreichend bestimmt und für die Nutzung als Schützenverein nicht geeignet. Dem Schützenverein wurden mehrere Angebote unterbreitet und Flächen zur Verfügung gestellt, die jedoch abgelehnt wurden. Die Ermittlung des Abwägungsmaterials erfolgte entsprechend den Regelungen des Baugesetzbuches. Die Gemeinde hat alle in die Abwägung einzustellenden Belange berücksichtigt und die einzelnen Belange abgewogen. Bei der Planung handelt es sich nicht um eine Einzelfallplanung. Sie soll generell für die Fläche gelten und eine Nutzung auch abseits des Schützenvereins sicherstellen.

Im Rahmen der **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB** hat der Landkreis Emsland Hinweise zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes gegeben, die redaktionell angepasst wurden. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass eine numerische Festsetzung von Betrieben im Sonstigen Sondergebiet für Einzelhandel nicht zulässig ist. Die Festsetzung des Bebauungsplan wurde entsprechend angepasst. Die EWE Netz GmbH hat auf Versorgungsleitungen hingewiesen, die für die Umsetzungsebene zur Kenntnis genommen wurden. Das LGLN hat auf die Krieglufbildauswertung hingewiesen, um einen Kampfmittelverdacht auszuräumen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Luftbildauswertung wird auf Umsetzungsebene beauftragt. Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr weist darauf hin, dass die Sichtdreiecke anzupassen sind, da auf der betroffenen Strecke eine Geschwindigkeit von 100km/h und nicht 70 km/h festgelegt ist. Stadtauswärts beträgt die Geschwindigkeit 70 km/h. Dies wird auch für die Strecke stadteinwärts angestrebt und wird auf nachgelagerter Ebene mit der Landesbehörde abgestimmt. Daher wird an den aktuellen Sichtdreiecken dieses Bebauungsplanes festgehalten. Die Landesbehörde regte an, die Landesstraße bis auf die Knotenpunkte aus dem Geltungsbereich herauszunehmen und das Zu- und Abfahrtsverbot entlang der Einmündungsbereiche zu verlängern. Der Anregung zur Änderung des Geltungsbereiches wurde nicht gefolgt. Es ergibt sich durch die Aufnahme der Landesstraße in den Geltungsbereich keine negativen Auswirkungen für die Landesbehörde. Das Zu- und Abfahrtsverbot wurde redaktionell erweitert. Die Landesbehörde gibt weitere allgemeine Hinweise zur Ausführung und Abstimmung, die für die weitere Planung zur Kenntnis genommen werden. Die Neptune Energy GmbH gab Hinweise zu den technischen Einrichtungen/Leitungen und wies darauf hin, dass ein Rückbau 2026 erfolgt und die Bohrstellen mit einem Radius von 5 m mit in den Bebauungsplan aufzunehmen sind. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die Bohrstellen wurden in die Planunterlagen aufgenommen. Die Westnetz GmbH weist auf vorhandene Leitungen und deren Schutz hin. Die Leitungen wurden mit ihren Schutzbereichen in die Planunterlagen aufgenommen. Die Industrie- und Handelskammer Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim wies darauf hin, dass eine raumordnerische Beurteilung notwendig ist. Eine raumordnerische Beurteilung wurde vorgenommen, das Vorhaben ist mit den raumordnerischen Zielen vereinbar. Die Landwirtschaftskammer wies darauf hin, dass die Geruchsimmissionen als Hinweis in die Planzeichnung aufzunehmen sind. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass der Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen für Ausgleichsmaßnahmen unbedingt zu vermeiden ist. Der Hinweis zu Geruchsimmissionen ist in den Planunterlagen enthalten, siehe Hinweis Nr. 10. Mit der Planung wurde keine landwirtschaftlich genutzte Fläche überplant. Kompensationsmaßnahmen werden nicht notwendig. Das LBEG verwies erneut auf die vorhandene Leitungen und Bohrstellen, die bereits in die Planunterlagen aufgenommen wurden. Die Deutsche Telekom Technik GmbH verwies auf vorhandene Leitungen und deren Schutz, die für die Umsetzungsebene zur Kenntnis genommen wurden.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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