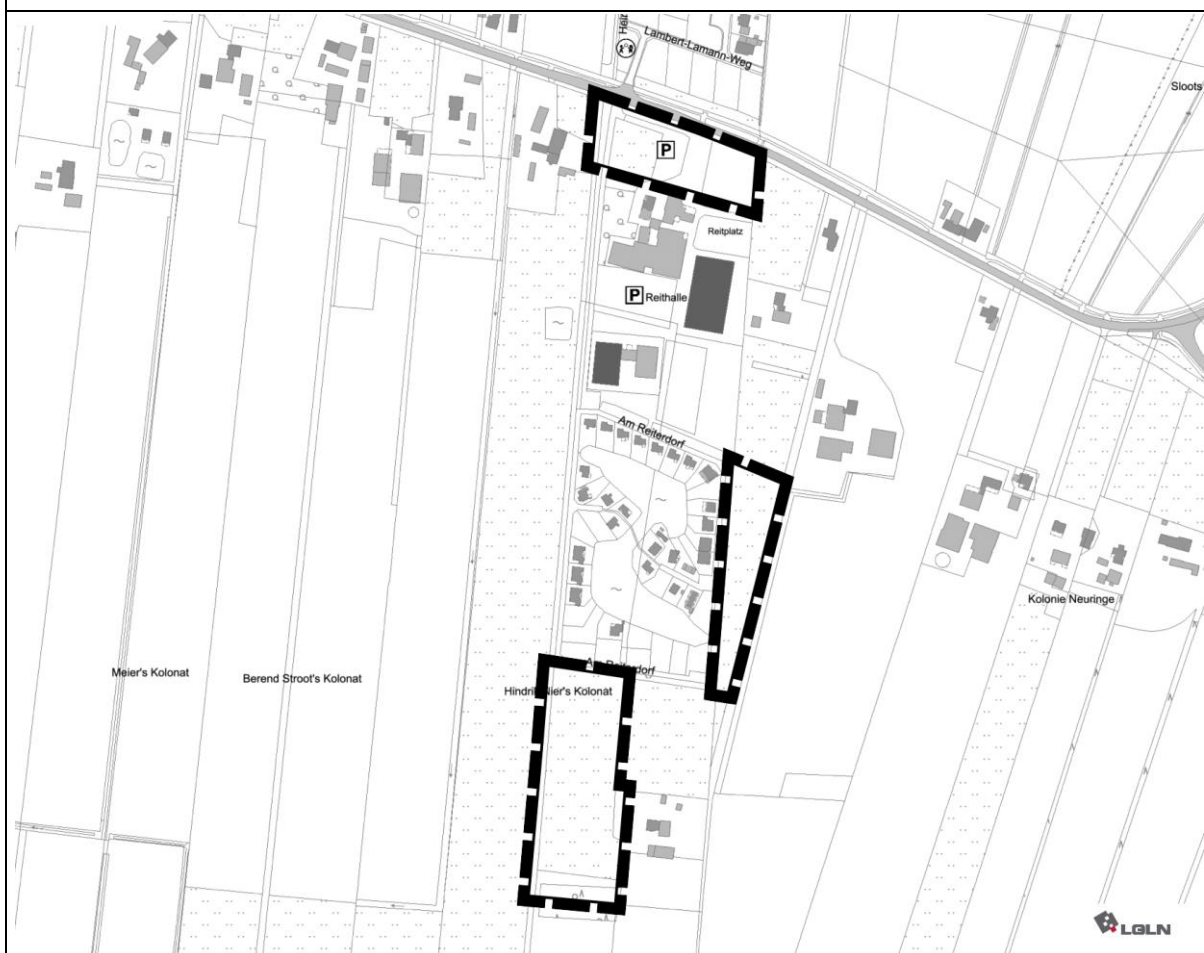


Gemeinde Twist

Landkreis Emsland

38. Änderung des Flächennutzungsplanes



Begründung

Vorentwurf

April 2026

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 5335
26043 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de



Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
1.1	Planungsanlass	1
1.2	Rechtsgrundlagen	1
1.3	Abgrenzung des Geltungsbereiches	1
1.4	Beschreibung des Änderungsbereiches und seiner Umgebung	1
2	Kommunale Planungsgrundlagen	1
2.1	Flächennutzungsplan	1
2.2	Bebauungspläne	2
3	Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung	4
3.1	Erfordernis und Bedarfsnachweis	4
3.2	Standortbegründung	4
4	Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung	5
4.1	Belange der Raumordnung	8
4.2	Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel	9
4.3	Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	9
4.4	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	9
4.5	Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse, Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung	10
4.6	Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	10
4.7	Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes	10
4.8	Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	11
4.9	Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung	11
4.10	Belange der Wirtschaft	13
4.11	Belange der Landwirtschaft	13
4.12	Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung	13
4.13	Oberflächenentwässerung	13
4.14	Belange des Verkehrs	14
4.15	Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge	15
4.16	Belange der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen	17
4.17	Kampfmittel	17
4.18	Altlasten	18

5	Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	18
5.1	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB.	18
5.2	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.....	18
5.3	Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.....	18
5.4	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....	18
6	Inhalte der Planung.....	18
7	Ergänzende Angaben	19
7.1	Städtebauliche Übersichtsdaten	19
7.2	Daten zum Verfahrensablauf	19

Anmerkung: Zur besseren Lesbarkeit wurde im folgenden Text das generische Maskulinum gewählt, mit den Ausführungen werden jedoch alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

1 Einleitung

1.1 Planungsanlass

Mit der Flächennutzungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des vorhandenen Reiterdorfes Niers in der Gemeinde Twist geschaffen werden. Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan Nr. 94 „SO Reiterdorf Niers“ aufgestellt, um dem Gebiet Planrecht zu verleihen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen der Flächennutzungsplanänderung Nr. 38 sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der zu der Zeit geltenden Fassung.

1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Änderungsbereich befindet sich in der Gemeinde Twist im Ortsteil Neuringe südlich der niederländischen Grenze und besteht aus drei Teilbereichen südlich der Landesstraße L 46 „Neuringe“.

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

1.4 Beschreibung des Änderungsbereiches und seiner Umgebung

Der Änderungsbereich wird durch die bestehenden Anlagen und Freiflächen des Reiterdorfes Niers geprägt. Im nördlichen Teil sind neben Wegen auch Freiflächen vorhanden. Östlich des Ferienhausgebietes befindet sich eine Grünfläche. Südlich des Ferienhausgebietes liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen, die aktuell als Kompensationsflächen festgesetzt sind.

Westlich des Plangebietes befindet sich der Ferienhof Korte sowie Grünflächen. Östlich des Änderungsbereiches liegen weitere landwirtschaftliche Nutzflächen sowie vereinzelte Wohnhäuser.

Südlich an das Plangebiet grenzt das Naturschutzgebiet „Georgsdorfer Moor“ (NSG WE 290), welches unter anderem das ehemalige Naturschutzgebiet „Neuringer Wiesen“ umfasst.

2 Kommunale Planungsgrundlagen

2.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Twist wird der nördliche Teilbereich als Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Reiterdorf“ dargestellt. Der östliche Teilbereich enthält Darstellungen für landwirtschaftliche Flächen.

Der Teilbereich im Süden wird als private Grünflächen und landwirtschaftliche Flächen dargestellt:



Abbildung 2: Bebauungsplan Nr. 68

Im Jahr 2004 erfolgte die vereinfachte 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 68. Der Anlass zur ersten Änderung ergibt sich aus der Notwendigkeit, die Flächen entsprechend ihrer tatsächlichen Herstellung im Bebauungsplan neu festzusetzen. Bei der Vermessung des Regenrückhaltebeckens und dem in der Grünfläche P3 liegenden Lärmschutzwand wurde festgestellt, dass die Vorhaben in ihrer Lage nicht entsprechend den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes errichtet wurden.

Zudem wurde die Anzahl der Ferienhäuser von 35 auf 41 erhöht und die Höhe des Sonstigen Sondergebietes SO 2 verringert, dafür aber die Grundfläche erhöht. Damit sollte sich die geplante Spielscheune in ihren Dimensionen besser in das Ortsbild einfügen.



Abbildung 3: 1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68

3 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung

3.1 Erfordernis und Bedarfsnachweis

Die Familie Niers betreibt in der Gemeinde Twist im Ortsteil Neuringe einen Reit- und Ponyhof sowie einen Gastro- und Cateringbetrieb. Neben dem täglichen Reitunterricht bietet der Reiterhof mit Reithalle auch die Möglichkeit von Reiterferien an. Zudem gibt es ein Ferienhausgebiet sowie eine Spielscheune und eine Eventhalle. Familie Niers plant, die vorhandene Nutzung zu erweitern und mit zusätzlichen Angeboten zu ergänzen.

Mit der Flächennutzungsplanänderung wird die Erweiterung planungsrechtlich vorbereitet und zum einen Anpassungen der Flächendarstellungen als auch der Zweckbestimmungen vorgenommen, um im Parallelverfahren den Bebauungsplan Nr. 94 aufstellen zu können.

3.2 Standortbegründung

Es sollen zu den vorhandenen Nutzungen zudem gesundheitliche Nutzungen ermöglicht werden (z.B. ein Fitnessstudio). Die Gemeinde Twist begrüßt das Vorhaben im Ortsteil Neuringe.

Aufgrund des etablierten Standortes ist die Erweiterung mit weiteren touristischen Einrichtungen eine sinnvolle Ergänzung.

Ein alternativer Standort kommt aufgrund der Lage und der etablierten Nutzungen nicht infrage. Es werden im Flächennutzungsplan nur geringfügig Flächen geändert, um das Ferienhausgebiet zu ergänzen. Die nördlichen und südlichen Flächen werden lediglich in ihrer Nutzung angepasst. Die zukünftigen Nutzungen fügen sich in die vorhandene Nutzungsstruktur ein.

4 Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einstellen zu können, werden gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Ergebnisse der Abwägung sind in der nachstehenden Tabelle sowie in den nachfolgenden Unterkapiteln dokumentiert.

Betroffene öffentliche und private Belange durch die Planung

Betroffenheit
§ 1 Abs. 4 BauGB: Belange der Raumordnung, u.a. Ziele der Raumordnung
siehe Kapitel 4.1
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB: die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
siehe Kapitel 4.4
§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB: die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung
Nicht betroffen, da Sonstige Sondergebiete festgesetzt werden.
§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB: die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung
siehe Kapitel 4.5
§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB: die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche
siehe Kapitel 4.6
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB: die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
siehe Kapitel 4.7, 4.8

Betroffenheit
<p>§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB: die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge</p>
<p>Nicht betroffen, da Sonstige Sondergebiete festgesetzt werden.</p>
<p>§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere:</p>
<p>a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,</p>
<p>siehe Kapitel 4.9</p>
<p>b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,</p>
<p>siehe Kapitel 4.9</p>
<p>c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,</p>
<p>siehe Kapitel 4.4</p>
<p>d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,</p>
<p>siehe Kapitel 4.7, 4.11</p>
<p>e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,</p>
<p>siehe Kapitel 4.12</p>
<p>f) die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von Gebäuden, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,</p>
<p>siehe Kapitel 4.3</p>
<p>g) die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, des Abfall- und des Immissionsschutzrechts, sowie die Darstellungen in Wärmeplänen und die Entscheidungen über die Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen oder als Wasserstoffnetzausbaubereich gemäß § 26 des Wärmeplanungsgesetzes vom 20. Dezember 2023</p>
<p>siehe Kapitel 4.7</p>
<p>h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,</p>
<p>Genannte Gebiete sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.</p>
<p>i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,</p>
<p>Wechselwirkungen werden bei den Ausführungen zu den einzelnen Schutzgütern mit berücksichtigt.</p>
<p>j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,</p>
<p>Es werden keine Anlagen geplant, die zu schweren Unfällen oder Katastrophen führen könnten.</p>
<p>§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB: die Belange</p>
<p>a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,</p>

Betroffenheit
siehe Kapitel 4.10
b) der Land- und Forstwirtschaft,
Forstwirtschaft: Aufgrund der Lagebeziehungen nicht betroffen. Landwirtschaft: siehe Kapitel 4.11
c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
siehe Kapitel 4.10
d) des Post- und Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbaus,
Nicht betroffen, da Sonstige Sondergebiete festgesetzt werden.
e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit,
siehe Kapitel 4.12
f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen
Keine Rohstoffvorkommen im Änderungsbereich vorhanden (NIBSI-Kartenserver, letzter Zugriff April 2026).
§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB: die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, auch im Hinblick auf die Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung
siehe Kapitel 4.14
§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB: die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften
Im Änderungsbereich sind keine militärischen Liegenschaften vorhanden.
§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB: die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung
Keine relevanten Konzepte vorhanden.
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB: die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden
siehe Kapitel 4.15
§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB: die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung
Nicht betroffen, da Sonstige Sondergebiete festgesetzt werden.
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB: die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen
siehe Kapitel 4.16
§ 1a Abs. 2 BauGB: Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel
siehe Kapitel 4.2
§ 1a Abs. 3 BauGB: Eingriffsregelung
siehe Kapitel 4.7
§ 1a Abs. 5 BauGB: Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung
siehe Kapitel 4.3

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine weiteren Belange betroffen.

4.1 Belange der Raumordnung

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen in der Fassung vom 26. September 2017, inklusive der Änderungsverordnung vom 7. September 2022 (in Kraft getreten am 17.09.2022) enthält keine auf den Änderungsbereich bezogene Aussagen.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Emsland liegt der Großteil des Plangebietes innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Erholung. Mit der Erweiterung des Reiterdorfes mit Ferienhäusern wird den Zielen des RROP entsprochen.

Ein kleiner Teil im Süden des Plangebietes wird als Vorranggebiet für Natur und Landschaft dargestellt. Im RROP steht dazu: „Raumbedeutsame Photovoltaikanlagen sind ausgeschlossen in Vorranggebieten und Vorbehaltsgebieten für Natur und Landschaft“.

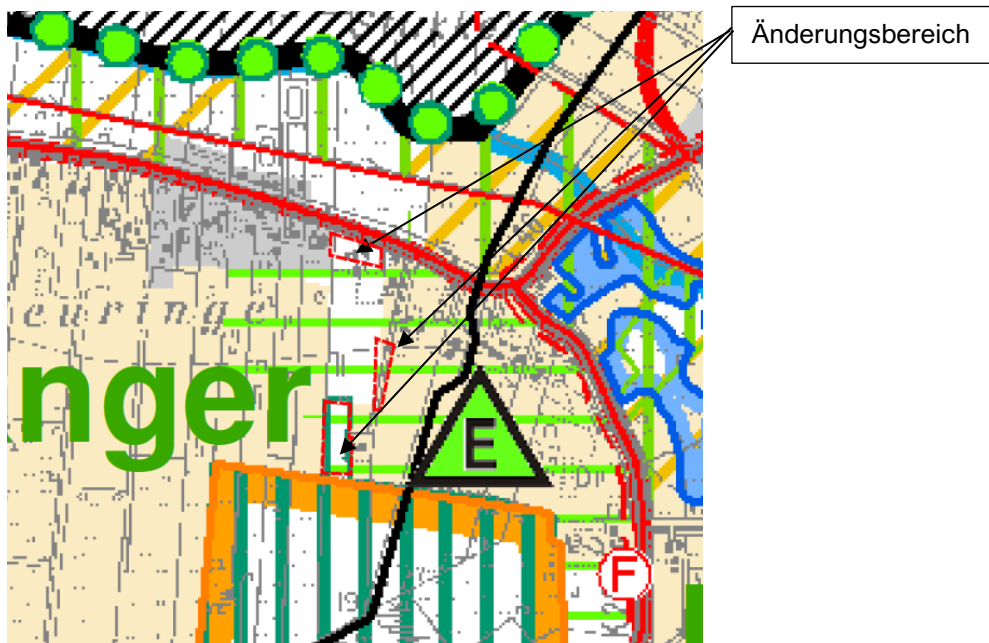


Abbildung 4: Auszug aus dem RROP des Landkreises Emsland

Im Kriterienkatalog des Freiflächen-PV-Konzeptes der Gemeinde Twist mit Beschluss vom 25.09.2025 wird vorgegeben:

„Flächen innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes gemäß § 30 BauGB, sofern die vorgesehenen Freiflächen-Photovoltaikanlagen überwiegend der Versorgung von im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Anlagen dienen.“

Die Photovoltaik-Anlage dient der überwiegenden Eigenstromversorgung des Reiterdorfes. Es handelt sich dabei um eine städtebauliche Leitlinie zur Steuerung von Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen im Gemeindegebiet. Entsprechend der hier vergebenen Kriterien befürwortet die Gemeinde Flächen für Photovoltaik, die der überwiegenden Versorgung der im B-Plan befindlichen Anlagen dienen. Es handelt sich im Plangebiet nicht um eine klassische PV-FFA, die der Stromversorgung der Gemeinde und den gemeindlichen und bundesweiten Zielen der Klimaanpassung dient, sondern um die private Reduzierung der fossilen Energienutzung.

Daher wird davon ausgegangen, dass die Anlage zulässig ist.

4.2 Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Das BauGB enthält in § 1a Abs. 2 Regelungen zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen:

- Nach § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel).
- § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel).

Der Großteil des Plangebietes ist bereits durch Planrecht überlagert. Die Bodenzahl beträgt in dem neu dazukommenden Teilbereich 25, der Boden ist daher für eine landwirtschaftliche Nutzung nicht besonders geeignet. Auch sind Größe und Zuschnitt des Grundstückes für eine landwirtschaftliche Nutzung nur bedingt geeignet. Dem Gemeindegebiet werden nur Flächen im notwendigen Umfang entnommen, sodass die Gemeinde davon ausgeht, dass das Vorhaben mit der Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel vereinbar ist.

4.3 Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung

Im Rahmen der Bauleitplanung soll gemäß § 1a Abs. 5 BauGB den Erfordernissen des Klimaschutzes als auch der Klimaanpassung Rechnung getragen werden. Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Im Rahmen der BauGB-Novelle 2017 wurden durch die Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie neue Anforderungen an die Umweltprüfung gestellt.

Beachtlich sind auch die Klimaschutzziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG, erstmals in Kraft getreten am 12.12.2019). Bis zum Zieljahr 2030 gilt eine Minderungsquote von mindestens 65 % der Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Jahr 1990. Für das Jahr 2040 ist ein Minderungsziel von mind. 88 % genannt. Bis zum Jahr 2045 ist die Klimaneutralität als Ziel formuliert.

Das Klimaschutzgesetz (KSG) betont zudem die Vorbildfunktion der öffentlichen Hand und verpflichtet die Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen die festgelegten Ziele zu berücksichtigen (§ 13 Abs. 1 KSG). Der Gesetzgeber hat mit den Formulierungen im KSG deutlich gemacht, dass der Reduktion von Treibhausgasen, u. a. durch hocheffiziente Gebäude und durch Erzeugung Erneuerbarer Energien, eine hohe Bedeutung zukommt und dass Städte und Gemeinden dabei in besonderer Weise in der Verantwortung stehen.

Im parallel aufgestellten Bebauungsplan werden entsprechende Festsetzungen aufgenommen.

4.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Die vorliegende Planung soll die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllen.

Das ehemalige Büro Zech Ingenieurgesellschaft mbH (heute TÜV SÜD Industrie Service GmbH) hatte im Jahr 2002 im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 68

„Sondergebiet Reiterdorf Niers“ Untersuchungen zu Immissionen durchgeführt. Das Gutachten wurde 2003 um seltene Ereignisse an bis zu 10 Tagen im Jahr ergänzt. Im Ergebnis wurden Maßnahmen zum Schutz vor Lärmimmissionen für den Bebauungsplan empfohlen. Diese wurden im ehemaligen Bebauungsplan aufgenommen und werden in der Neuaufstellung des Bebauungsplanes übernommen. Im Jahr 2023 wurde ein weiteres Gutachten erstellt, um die Lärmsituation bei einer Aufhebung der Beschränkung zu überprüfen. Es ergeben sich keine Immissionskonflikte. Für die Flächennutzungsplanänderung ergeben sich keine Auswirkungen. Die Belange werden damit hinreichend berücksichtigt.

4.5 Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse, Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung

Im Reiterdorf mit Reit- und Ponyhof, Spielscheune, Ferienhäusern und Eventhalle gibt es innerhalb des Änderungsbereiches Nutzungen, die der Erholung, der Freizeit und dem Sport dienen. Mit diesen Nutzungen werden auch die Belange sozialer Bedürfnisse berücksichtigt. Mit der Erweiterung werden weitere Ferienhäuser geplant und zusätzlich gesundheitliche Nutzungen im Änderungsbereich möglich, die auch sportlichen Bedürfnissen dienen (z.B. Fitnessstudio). Die Belange werden damit hinreichend berücksichtigt.

4.6 Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Im Großteil des Änderungsbereiches besteht bereits Baurecht. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan werden angepasst, fügen sich jedoch weiterhin in die Umgebung und die vorhandenen Nutzungsstruktur ein. Im Osten wird ein Teilbereich zu dem ursprünglichen Änderungsbereich hinzugenommen. Dies hat nur wenig Einfluss auf die Fortentwicklung des Ortsteils. Die zentralen Versorgungsbereiche von Twist werden nicht beeinträchtigt.

4.7 Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Im Nds. Denkmatalas sind keine Denkmale innerhalb des Änderungsbereiches oder in unmittelbarer Nähe verzeichnet. Es wird jedoch auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit folgendem Text hingewiesen:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (zum Beispiel Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, ist dies gemäß § 14 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und muss der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Anzeigepflichtig sind auch der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten, die zu dem Bodenfund geführt haben, sowie der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1979, Nds. GVbl., S 517, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23.09.2022 (Nds. GVBl. S. 578)).

4.8 Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Der Ortsteil Neuringe zeichnet sich durch eine weitläufige Landschaft aus. Sie wird durch die Grünlandflächen (und Torfabbauf Flächen) im Hochmoorbereich gekennzeichnet. Der Änderungsbereich selbst ist bereits durch die Nutzung als Erholungsort und Eventhalle geprägt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden im Norden, Osten und Süden weitere Nutzungen entstehen, die das Landschaftsbild verändern werden. Sie stehen jedoch im Zusammenhang mit den bereits bestehenden Nutzungen und dienen der Erholung und der überwiegenden Eigenstromversorgung durch Photovoltaikanlagen. Es wird davon ausgegangen, dass der Eingriff in das Landschaftsbild verträglich ist und dieses nicht nachhaltig negativ beeinträchtigen.

Zur Minderung der Auswirkungen des Landschaftsbildes werden im Bebauungsplan Flächen mit Anpflanzungen festgesetzt und vorhandene Gehölzbestände als zu erhalten festgesetzt.

4.9 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Bestand

Innerhalb des Geltungsbereiches sind die Bodentypen tiefes Erdhochmoor (im Bereich des Sonstigen Sondergebietes, Zweckbestimmung Sport, Gesundheit und Freizeit, SO 4 sowie SO 1 Reiterhof), sehr tiefer Baggerkuhlungsboden aus Hochmoor (im Bereich der Sonstigen Sondergebiete, Zweckbestimmung Ferienhausgebiet SO 3 und Zweckbestimmung Photovoltaik-Freiflächenanlagen SO 5) und ein schmaler Streifen sehr tiefes Erdhochmoor (entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze im SO 5) vorzufinden. Die Bodentypen Tiefes Erdhochmoor und sehr tiefes Erdhochmoor sind kohlenstoffreiche Böden und besitzen daher eine Bedeutung für den Klimaschutz. Zudem ist der Bodentyp sehr tiefes Erdhochmoor ein Boden mit naturgeschichtlicher Bedeutung.

Die in der Flächennutzungsplanänderung dargestellten Sonstigen Sondergebiete SO 1 und SO 4 umfassen eine Weidefläche und eine gepflasterte Fläche. Das Sonstige Sondergebiet SO 3 umfasst eine Grünfläche und das Sonstige Sondergebiet SO 5 eine derzeit als Kompensationsfläche festgesetzte Grünfläche.

In der Umgebung des Geltungsbereiches befinden sich Wohngebäude, eine Eventhalle, ein Reit- und Ponyhof, eine Spielescheune, ein Gewässer mit angrenzenden Ferienhäusern, landwirtschaftliche Nutzflächen, ein Ferienhof und die Landesstraße L 46 „Neuringe“.

Eingriffsregelung

Durch die Flächennutzungsplanänderung wird eine Neuversiegelung und Überbauung ermöglicht. Hierdurch wird auch der Verlust des Lebensraumes von Tieren und Pflanzen sowie Beeinträchtigungen des Bodens und der Verlust der Bodenfunktionen (u.a. als Lebensraum und Lebensgrundlage für Tiere und Pflanzen und als Bestandteil von Stoff- und Wasserkreisläufen) vorbereitet. Durch eine Bebauung wird das Landschaftsbild kleinräumig verändert.

Im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 94 werden im weiteren Verfahren Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.

Schutzgebiete und Schutzobjekte nach Naturschutzrecht

Der Geltungsbereich befindet sich im Naturpark „Bourtanger Moor – Veenland“ (NP NDS 00013). Der Änderungsbereich grenzt an bestehende Sondergebiete und die Landesstraße L46 an und steht den Zielen des Naturparkes daher nicht entgegen.

Südlich des Geltungsbereiches grenzt das Naturschutzgebiet „Georgsdorfer Moor (NSG WE 290) an, welches unter anderem das ehemalige Naturschutzgebiet „Neuringer Wiesen“ umfasst. Das Ziel des Naturschutzgebietes ist die Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung des Hochmoores, seiner angrenzenden Grünlandflächen und weiteren Biotopstrukturen (Kleingewässer, Heide- und Moorseen, niedrige Gebüsche und Moorwälder) als wichtige Lebensstätten für hochmoortypische Tier- und Pflanzenarten und deren Lebensgemeinschaften. Das Naturschutzgebiet dient dem Schutz des EU-Vogelschutzgebietes „Dalum-Wietmarscher Moor und Georgsdorfer Moor“.

Zwischen dem Geltungsbereich und dem Naturschutzgebiet befinden sich Gehölzstrukturen. Direkt an den Änderungsbereich grenzt weitere Bebauung an. Es ist daher davon auszugehen, dass die Flächennutzungsplanänderung keine negativen Auswirkungen auf die Schutzziele des Naturschutzgebietes hat.

Natura 2000-Verträglichkeit

Direkt südlich grenzt das EU-Vogelschutzgebiet „Dalum-Wietmarscher Moor und Georgsdorfer Moor“ (EU-Kennzahl 3408-401) an den Geltungsbereich an. Das rund 2.676 ha große Gebiet umfasst 2 Teilflächen eines Hochmoorkomplexes, die größtenteils abgetorft und zur Renaturierung vorgesehen sind. Die Flächen sind überwiegend vegetationslos oder schütter bewachsen. Im Randbereich sind auch Grünland, Acker und Gehölze vorzufinden. Die beiden Moore sind ein wichtiges Brutgebiet für die Vogelarten der Hochmoore und Feuchtwiesen. Weitere wertbestimmende Arten sind auch der Brachvogel, Kiebitz und Rotschenkel. Das Vogelschutzgebiet ist durch Verbuschung, Umwandlung von Grünland in Acker, Entwässerung, Windenergieanlagen, Torfabbau und weitere Technisierung während der Brutzeit und Störungen gefährdet.

Der Geltungsbereich grenzt an eine Grünlandfläche des EU-Vogelschutzgebietes an. Durch bestehende Gehölze sind der Änderungsbereich und das EU-Vogelschutzgebiet jedoch räumlich und optisch voneinander getrennt. Negative Auswirkungen auf die Ziele und Zwecke des EU-Vogelschutzgebietes sind daher nicht ersichtlich.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet befindet sich in einer Entfernung von rund 13,8 km. Aufgrund der großen Distanz ist eine Betroffenheit nicht ersichtlich.

Spezieller Artenschutz

Für den im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan Nr. 94 wird eine Brutvogel- und Amphibienkartierung durchgeführt. Die Ergebnisse werden im weiteren Planverfahren eingestellt und berücksichtigt.

Das Vorkommen von Fledermäusen in Altgehölzen ist nicht ausgeschlossen.

Unter Berücksichtigung der folgenden Vermeidungsmaßnahmen sind keine dauerhaften Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu erkennen, die der Entwicklung der Sondergebiete dauerhaft entgegenstehen:

- bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen, alternativ ökologische Baubegleitung
- Überprüfung zu rodende Gehölze (Stammdurchmesser > 30 cm) auf Bruthöhlen und Fledermausquartiere, ggf. Aufhängen von Nisthilfen/ Fledermauskästen
- Prüfung der Notwendigkeit weiterer Maßnahmen bei Erhalt der Daten aus den geplanten Kartierungen

Landschaftsplanung

Für den Geltungsbereich bestehen gemäß Landschaftsrahmenplan des Landkreises Emsland (2001) keine besonderen Ziele.

Umweltbericht

Der gemäß § 2a BauGB erforderliche Umweltbericht zur Ermittlung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes sowie die Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen werden zum Entwurf ergänzt.

4.10 Belange der Wirtschaft

Der Tourismus ist ein bedeutender Wirtschaftsfaktor in der Gemeinde Twist. Innerhalb des Plangebietes ist eine Vielzahl von Nutzungen gewerblicher Art vorhanden. Diese leisten einen Beitrag zur wirtschaftlichen Situation in Twist und sorgen für den Erhalt von Arbeitsplätzen sowie der Schaffung weiterer Arbeitsplätze. Zudem werden mit der Erweiterung des Ferienhausgebietes weitere touristische Angebote geschaffen, die ebenfalls den Wirtschaftsfaktor Tourismus fördern. Die Planung nimmt einen positiven Einfluss auf die wirtschaftliche Weiterentwicklung der Gemeinde Twist und den damit verbundenen Einnahmееffekten in Form eines steigenden Steueraufkommens. Zudem wird Planungssicherheit für die Gemeinde und Investoren hergestellt.

4.11 Belange der Landwirtschaft

Die südliche Fläche, die zukünftig mit Photovoltaikanlagen ausgestattet werden soll, ist derzeit als Grünfläche dargestellt. Durch den Bau einer Photovoltaikanlage wird den Belangen der Landwirtschaft Rechnung getragen. Die Anordnung der PV-Module wird individuell an die Flächen angepasst. Die generelle landwirtschaftliche Nutzung der Grünlandflächen wird damit nicht eingeschränkt. Als Nebeneffekt kann eine zu starke Sonneneinstrahlung im Sommer abgeschwächt werden, wodurch jeder Teil der Flächen zyklisch geschützt wird. Statt einer Ertragsminderung führt das eher zu einer Ertragssteigerung in sonnenstarken Jahren.

Die östlichen Flächen für die Erweiterung des Ferienhausgebietes werden derzeit nicht landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich um nichtgenutzte Flächen. Mit der Erweiterung werden dem Gemeindegebiet nur geringfügig landwirtschaftliche Flächen entnommen. Die Gemeinde geht davon aus, dass die Erweiterung des Reiterdorfes mit den Belangen der Landwirtschaft vereinbar ist.

4.12 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird durch öffentliche und private Betreiber gewährleistet.

Eine Konkretisierung der Leitungsanschlüsse erfolgt auf Umsetzungsebene.

Vorhandene Leitungen im Plangebiet sind zu sichern und dürfen nicht beschädigt werden.

4.13 Oberflächenentwässerung

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

Derzeit gibt es im Änderungsbereich Gräben im Westen und Süden und zwischen den Teilbereichen ein Regenrückhaltebecken, welches durch die vorhandenen Ferienhäuser umrahmt wird. Das Regenrückhaltebecken wird im Rahmen der Erweiterung nach Osten ebenfalls erweitert.

Im Laufe des Verfahrens wird ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt und nach Vorlage an dieser Stelle ergänzt.

4.14 Belange des Verkehrs

Das Plangebiet wird von Norden über die Landesstraße L 46 erschlossen. Die Gemeinde Twist hat auf eigene Kosten im Jahr 2019 einen Umbau der Anschlussstelle einschließlich der Herstellung von Linksabbiegerspuren sowie die Erschließungsstraße innerhalb des Plangebietes „Am Reiterdorf“ durchgeführt. Diese Erschließung und der Anschluss der Landesstraße werden nicht verändert. Die Erweiterungsflächen des SO 3 werden über bestehende, jedoch neu auszubauende Straßen innerhalb des Plangebietes erschlossen.

Im Zuge der Nutzungsänderung vom landwirtschaftlichen Betrieb zu einer gewerblichen Nutzung (Reit- und Ponyhof) im Jahr 1997 wurde eine Vereinbarung zwischen dem Straßenbauamt Lingen über die Herstellung und Befestigung der Einmündung einer Gemeindestraße in die Landesstraße L 46 beschlossen. Das damalige Vorhaben war im Vergleich zur erstmaligen Planung des Reit- und Ponyhofes wesentlich umfangreicher, so dass die Erschließung vorab noch einmal mit dem Straßenbauamt Lingen abgestimmt wurde.

Seitens des Straßenbauamtes waren im Ursprungsland folgende Punkte zu beachten:

- *Die Zufahrtsstraße auf das Grundstück wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.*
- *Im Einmündungsbereich zur Landesstraße L 46 darf auf einer Länge von 30 m vom Fahrbahnrand der L 46 keine Zufahrt hergestellt werden. Die zurzeit vorhandene Zufahrt zum Parkplatz darf bis zum endgültigen Ausbau des neuen Knotens an der L 46 jedoch weiterhin benutzt werden.*
- *Entlang der Landesstraße L 46 gelten die Anbauverbote und -beschränkungen des § 24 NStrG. Innerhalb der 20 m - Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NStrG dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Das gilt auch für Werbeanlagen sowie Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.*
- *Bei der Errichtung oder wesentlichen Änderung von Werbeanlagen mit Blickrichtung zur Landesstraße L 46 ist innerhalb der 40 m - Baubeschränkungszone die Beteiligung und Zustimmung des Straßenbaulastträgers der L 46 erforderlich.*

Die geforderten Punkte sind im Ursprungsbebauungsplan geregelt und werden für die vorliegende Planung aus diesem übernommen. Es ist beabsichtigt, im Bauleitplanverfahren eine Ausnahmegenehmigung von der Baubeschränkungszone einzuholen, um das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sport, Gesundheit und Freizeit“ zu ermöglichen.

Aufgrund der Lage entlang der Landesstraße L 46 ist eine Bauverbotszone einzuhalten. Diese wird zusammen mit einem Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen und als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

4.15 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge

Im Zuge der Planung wurde überprüft, ob der Änderungsbereich des Bauleitplans in einem Überschwemmungsgebiet, einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet oder in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten liegt. Bei Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten handelt es sich um Flächen, bei denen nach § 78b WHG ein signifikantes Hochwasserrisiko ermittelt wurde und die bei einem Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ_{extrem}) über das festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet hinaus überschwemmt werden können.

Die Überprüfung des Hochwasserrisikos unter Zuhilfenahme der Niedersächsischen Umweltkarten ergibt, dass das Plangebiet in keinem der aufgeführten Fälle betroffen ist.

Aufgrund der vermehrt auftretenden Starkregen- und Hochwasserereignisse der letzten Jahre wurde bereits 2018 auf Bundesebene die Aufstellung eines länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz beschlossen. Mit der *Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV)*, die am 1. September 2021 in Kraft getreten ist, wurde nun auf der Grundlage von § 17 Raumordnungsgesetz (ROG) ein „Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz“ (Anlage zur Verordnung) aufgestellt.

Die Planungsebenen in Deutschland sind nun angehalten, bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen auf Grundlage der im BRPHV formulierten Ziele und Grundsätze zum Hochwasserrisikomanagement sowie zu Klimawandel und -anpassung, eine verbindliche und länderübergreifende Berücksichtigung der Hochwasserrisiken sowie die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse vorzunehmen.

Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen sind gemäß § 3 Absatz 1 Nummer 6 ROG „Planungen einschließlich der Raumordnungspläne, Vorhaben und sonstige Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird, einschließlich des Einsatzes der hierfür vorgesehenen öffentlichen Finanzmittel“.

Bei der Planung handelt es sich um eine raumbedeutsame Planung oder Maßnahme. Entsprechend sind die Ziele und Grundsätze in der Planung zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Dies erfolgt über das Prüfschema des Bundesraumordnungsplans, welches in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt ist.

Ziele und Grundsätze des Länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz und deren Beachtung bzw. Berücksichtigung in der Planung	
I. Allgemeines	
Ziel I.1.1: Prüfung der Risiken von Hochwassern bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich Siedlungsentwicklung	
Starkregentage (Niederschlagsmengen über 20 Milliliter pro Tag)	Nahe Zukunft (2021 bis 2050): 3-4,5 zusätzliche Starkregentage Ferne Zukunft (2071 bis 2100): 4,5-6 zusätzliche Starkregentage
Potenzielle Wassertiefen (Binnenland)	Im gesamten Änderungsbereich potenziell 0 bis 4 Meter, aber durch Hochwasserschutzanlagen geschützt
Fließgeschwindigkeit	Daten liegen für das Land Niedersachsen nicht vor
Schutzwürdigkeit der Nutzung	Hoch

Ziel I.2.1: Prüfung der Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, Starkregen oder in Küstengebiete eindringendes Meerwasser bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung

Die Erwärmung steigt in Niedersachsen deutlich stärker an als im globalen Mittel. Hier ist ein Trend (1881-2021) von +1,2 °C zu verzeichnen, während der Trend für Niedersachsen eine Zunahme von +1,7 °C aufzeigt. Die Zunahme der Jahresmitteltemperatur von 1961-1990 zu 1991-2020 ist in allen Regionen Niedersachsens festzustellen und liegt bei etwa ein Grad Celsius. So nehmen auch die Hochwasserhäufigkeit, die Zahl der Starkregentage und Dürrephasen zu.

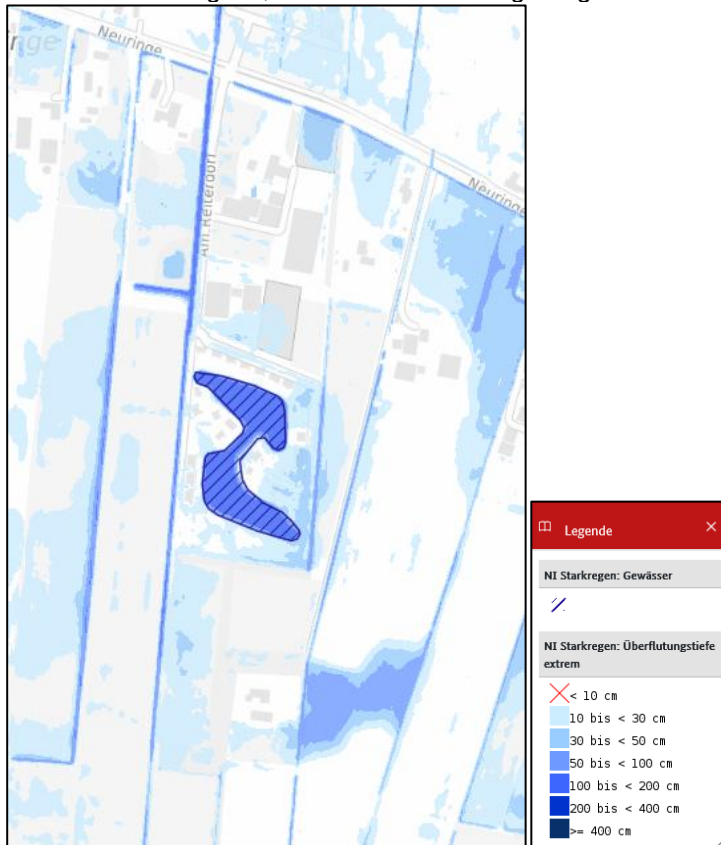


Abbildung 5: Auszug aus den Starkregengefahrenkarten (Quelle: geoportal.de)

Es wird ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt, welches ein 10-jähriges Hochwasserereignis nach KOSTRA berücksichtigt. Es werden entsprechende Maßnahmen getroffen.

II. Schutz vor Hochwasser ausgenommen Meeresüberflutungen

Grundsatz II.1.1: Berücksichtigung von hochwasserminimierenden Aspekten bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Einzugsgebieten, Hinwirkung auf Verringerung der Schadenspotenziale (auch wenn technische Hochwasserschutzanlagen vorhanden sind)

Der Änderungsbereich liegt in einem Einzugsgebiet nach § 3 Nummer 13 WHG, hier: Ems. Die Versiegelung wird durch die Grundflächenzahl begrenzt. Es werden Anlagen für die Versickerung des Oberflächenwasser in die Planung einbezogen.

Ziel II.1.3: Erhaltung des natürlichen Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens des Bodens bei raumbedeutsamer Planung und Maßnahmen in Einzugsgebieten

Der Boden kommt für eine Wasserversickerung- bzw. Rückhaltung nicht infrage, da es sich bereits um Boden handelt, der Drainbedarf erfordert.

Die nicht in der Tabelle aufgeführten Ziele und Grundsätze des Raumordnungsplans sind nicht betroffen.

Die Planung steht im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz und berücksichtigt die Belange von Hochwasserschutz und Hochwasservorsorge.

4.16 Belange der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Innerhalb des Änderungsbereiches sind Grün- und Freiflächen vorhanden, die auch in den parallel aufgestellten Bebauungsplan aufgenommen werden. Neben diesen bieten auch die Spielscheune und der Reit- und Ponyhof Möglichkeiten für das Kinderspiel. Zudem grenzt der Änderungsbereich an Freiflächen im Außenbereich an und der Ortsteil Neuringe verfügt über einen großen Anteil an Freiflächen und einen guten Zugang zu diesen Flächen.

Die Belange werden hinreichend berücksichtigt.

4.17 Kampfmittel

Der Großteil des Plangebietes ist bereits bebaut und wird baulich nicht verändert.

Es wurde eine Luftbildauswertung beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen beauftragt. Gemäß Auswertung vom 27.03.2026 ist kein Kampfmittelverdacht vorhanden:

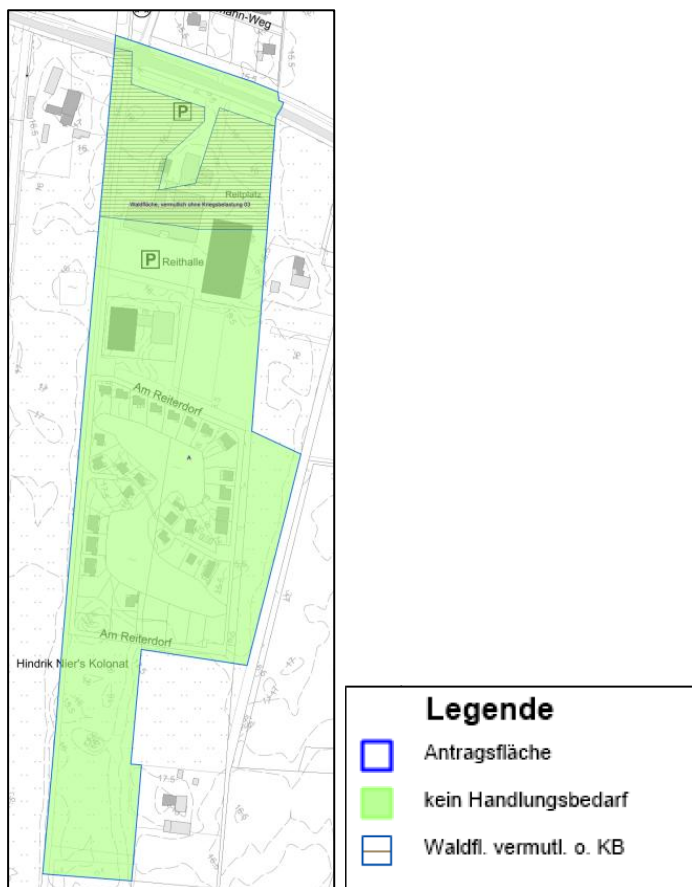


Abbildung 6: Ergebniskarte Luftbildauswertung

Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel (Abwurfkampfmittel, Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

4.18 Altlasten

Das Plangebiet liegt nach den derzeitigen Erkenntnissen nicht im Bereich eines registrierten Altablagerungsstandortes. Im Altlastenkataster des NIBIS-Kartenservers (letzter Zugriff April 2026) sind keine Altablagerungen, Rüstungsaltlasten oder Schlammgrubenverdachtsflächen verzeichnet. Sollten jedoch konkrete Hinweise auf Altablagerungen im Plangebiet bekannt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Emsland zu benachrichtigen.

5 Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Gemeinde Twist führt im Zuge der Aufstellung dieser Flächennutzungsplanänderung Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB durch, mit denen den Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit gegeben wird, Anregungen und Hinweise zu den Planinhalten vorzutragen. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden diese öffentlichen und privaten Belange in die Abwägung eingestellt sowie gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

5.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

5.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

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

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

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

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

6 Inhalte der Planung

Für die Realisierung der Planungsabsichten ist die Anpassung der Darstellungen und Zweckbestimmungen des Flächennutzungsplanes notwendig. Im Norden wird in einem Teilbereich des Sonstigen Sondergebietes die Zweckbestimmung von „Reiterdorf“ zu „Sport, Gesundheit und Freizeit“ geändert, um dort die geplanten Nutzungen umsetzen zu können. Der östliche Teilbereich wird analog zum westlichen Bereich als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ dargestellt. Der südliche Teilbereich wird im Norden von einer Grünfläche zu einem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ geändert. Der südliche Teil wird in die FNP-Darstellung aufgenommen und

ebenfalls als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ dargestellt.

7 Ergänzende Angaben

7.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Der Änderungsbereich weist insgesamt eine Größe von 33.115 m² auf.

Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: SO 1 „Reiterhof“	4.815 m ²
Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: SO 3 „Ferienhausgebiet“	6.639 m ²
Sonstiges Sondergebietes Zweckbestimmung: SO 4 „Sport, Gesundheit und Freizeit“	4.177 m ²
Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: SO 5 „Photovoltaik-Freiflächenanlage“	17.484 m ²

7.2 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

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

Ortsübliche Bekanntmachung über die Beteiligung der Öffentlichkeit

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Feststellungsbeschluss durch den Rat

Die Begründung ist der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes beigelegt.

Twist, den 17.04.2026

Die Bürgermeisterin