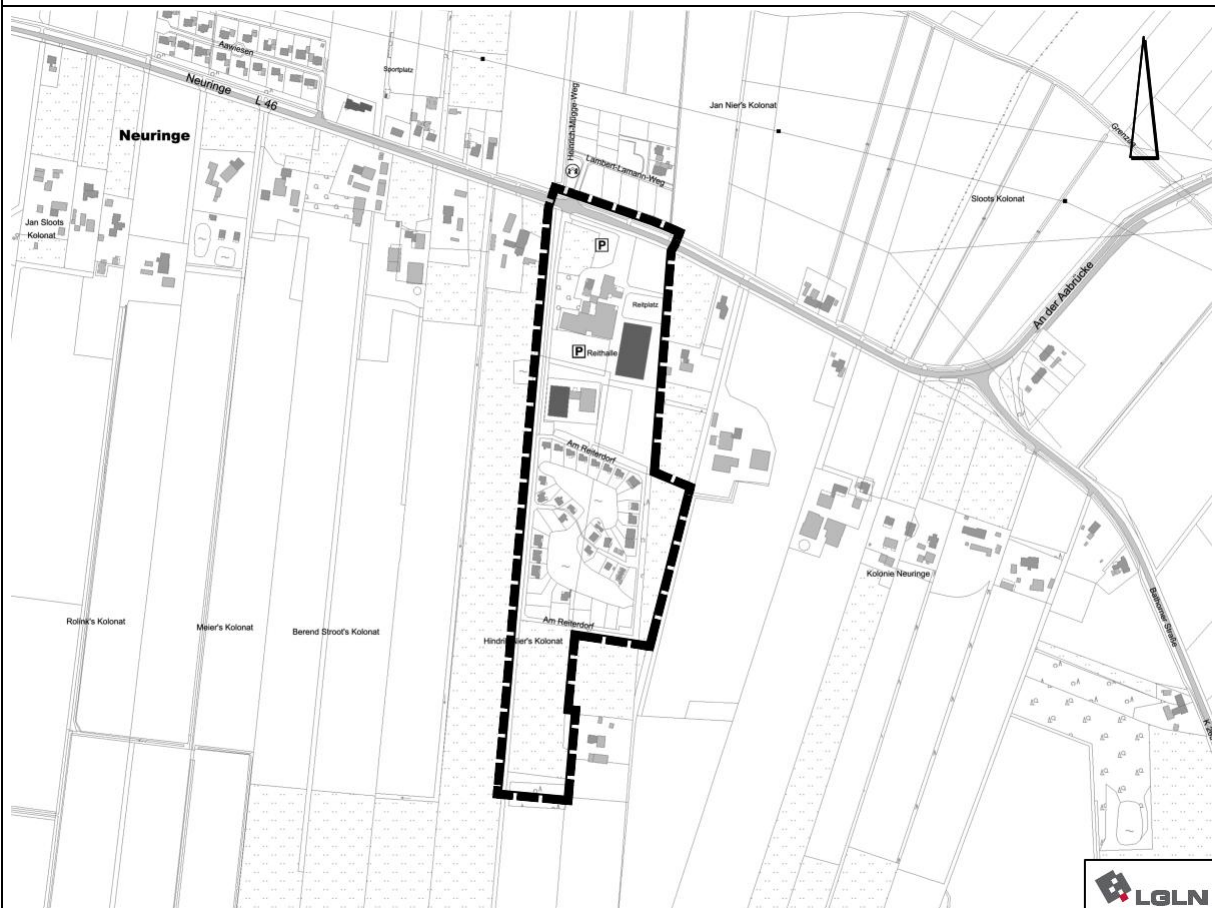


Gemeinde Twist

Landkreis Emsland

Bebauungsplan Nr. 94

„SO Reiterdorf Niers“



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 Geltungsbereiches und seiner Umgebung	1
2	Kommunale Planungsgrundlagen	2
2.1	Flächennutzungsplan	2
2.2	Bebauungspläne	3
3	Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung	5
4	Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung	6
4.1	Belange der Raumordnung	9
4.2	Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel	10
4.3	Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	10
4.4	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	11
4.5	Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse, Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung	14
4.6	Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	14
4.7	Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes	14
4.8	Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	15
4.9	Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung	15
4.10	Belange der Wirtschaft	17
4.11	Belange der Landwirtschaft	17
4.12	Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung	17
4.13	Oberflächenentwässerung	18
4.14	Belange des Verkehrs	18
4.15	Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge	19
4.16	Belange der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen	21
4.17	Belange des Bodenschutzes	21
4.18	Kampfmittel	22
4.19	Altlasten	22
5	Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	23

5.1	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB.	23
5.2	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.....	23
5.3	Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.....	23
5.4	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....	23
6	Inhalte der Planung.....	23
6.1	Art der baulichen Nutzung	23
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	24
6.3	Bauweise	25
6.4	Straßenverkehrsflächen/Bauverbotszone.....	25
6.5	Gräben und Gewässer/Wasserflächen.....	25
6.6	Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen	25
6.7	Grünordnungsmaßnahmen.....	25
7	Örtliche Bauvorschriften	26
8	Ergänzende Angaben	27
8.1	Städtebauliche Übersichtsdaten	27
8.2	Daten zum Verfahrensablauf	27
–	Schalltechnischer Bericht Nr. LL17824.1/01, Zech Ingenieurgesellschaft mbH Lingen, 25.01.2023	

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

Die Familie Niers betreibt in Twist im Ortsteil Neuringe einen Reiterhof, ein Ferienhausgebiet, einen Gastro- und Cateringbetrieb sowie eine Reit- und Mehrzweckhalle. Angrenzend zum Betrieb befindet sich eine Spielscheune für Kinder. Nun ist die Erweiterung der Anlage geplant. Innerhalb des Plangebietes sollen gesundheitliche Nutzungen sowie neue Ferienhäuser integriert werden. Zudem wird eine Absicherung der Reit- und Mehrzweckhalle als zukünftige Eventhalle ohne Beschränkungen der Anzahl für Großereignisse angestrebt. Weiterhin ist eine Freiflächen-Photovoltaikanlage im Süden des Plangebietes zur überwiegenden Eigenstromversorgung vorgesehen. Die Gemeinde steht den Planungen positiv gegenüber und führt daher das Bauleitplanverfahren durch.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 94 „SO Reiterdorf Niers“ 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), die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der zu der Zeit geltenden Fassung.

1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke der Fluren 4 und 5 der Gemarkung Neuringe:

2/2, 5/9, 5/10, 5/11, 5/12, 5/13, 5/14, 5/14, 5/15, 5/16, 5/17, 5/18, 5/19, 5/20, 5/21, 5/22, 5/23, 5/24, 5/25, 5/26, 5/27, 5/28, 5/29, 5/30, 5/31, 5/32, 5/33, 5/34, 5/35, 5/36, 5/38, 5/39 teilw., 5/40, 4/2, 4/3, 4/4, 4/5, 4/6, 4/7, 4/8, 4/9, 4/10, 4/11, 4/12, 4/13, 4/14, 4/15 teilw., 4/16, 5/17, 4/18, 4/19, 4/20, 4/21, 4/22, 4/23, 4/24, 4/25, 4/26 und 59/26 teilw.

Die genauen Abgrenzungen können der Planzeichnung und die Lage im Gemeindegebiet dem Übersichtsplan auf dem Titelblatt entnommen werden.

1.4 Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung

Der Geltungsbereich befindet sich im Ortsteil Neuringe südlich der niederländischen Grenze. Innerhalb des Geltungsbereiches wird die Anlage über die Straße „Am Reiterdorf“ erschlossen, welche im Norden an die überörtliche Landesstraße L 46 angeschlossen ist.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich im Norden ein Wohngebäude der Eigentümerfamilie Niers. Südlich und östlich davon befinden sich die Eventhalle und der Ponyhof Niers. Weiter südlich steht die Spielscheune „Zappelarena“. Mittig im Plangebiet wird ein Gewässer von Ferienhäusern umrahmt. Diese werden über die Straße „Am Reiterdorf“ erschlossen. Östlich des Ferienhausgebietes befindet sich eine Grünfläche. Südlich des Ferienhausgebietes liegen Grünflächen, die aktuell als Kompensationsflächen festgesetzt sind. Östlich der Kompensationsfläche befindet sich ein Wohngebäude mit gewerblicher Nutzung (ERGO Versicherung).

Westlich des Plangebietes befindet sich der Ferienhof Korte sowie landwirtschaftliche Grünflächen. Östlich des Geltungsbereiches 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.



Abbildung 1: Luftbild mit Geltungsbereich

2 Kommunale Planungsgrundlagen

2.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Twist ist das Plangebiet größtenteils als Sonstiges Sondergebiet mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen dargestellt. Lediglich im

südlichen und östlichen Bereich werden private Grünflächen und landwirtschaftliche Flächen dargestellt:

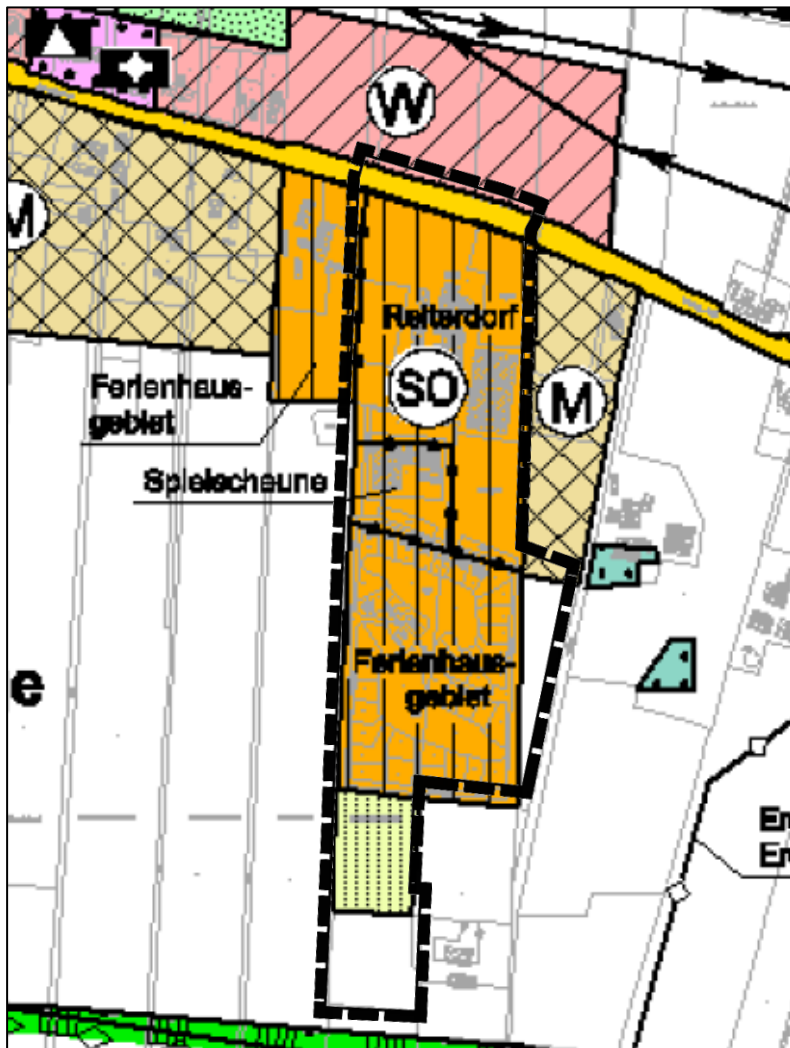


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Twist

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert. Die privaten Grünflächen und landwirtschaftlichen Flächen im Süden werden als Sonstiges Sondergebiet SO 5 mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ dargestellt. Der östliche Bereich wird analog zum westlichen Bereich als Sonstiges Sondergebiet SO 4 mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ dargestellt. Im Norden wird für einen Teil des Sonstigen Sondergebietes „Reiterhof“ die Zweckbestimmung in „Sport, Gesundheit und Freizeit“ geändert.

2.2 Bebauungspläne

Im Jahr 2003 wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 68 „Sondergebiet Reiterdorf Niers“ aufgestellt. Er setzte die Sonstigen Sondergebiete SO 1 Zweckbestimmung „Reiterhof“, SO 2 Zweckbestimmung „Spieleckeune“ und SO 3 Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ fest. Zudem wurden Verkehrsflächen für die Erschließung und vorhandene Gräben aufgenommen. Mittig sind Wasserflächen festgesetzt worden, die den heutigen See darstellen. Vorhandene Grünflächen wurden mit Erhaltungs- und Anpflanzgeboten belegt.

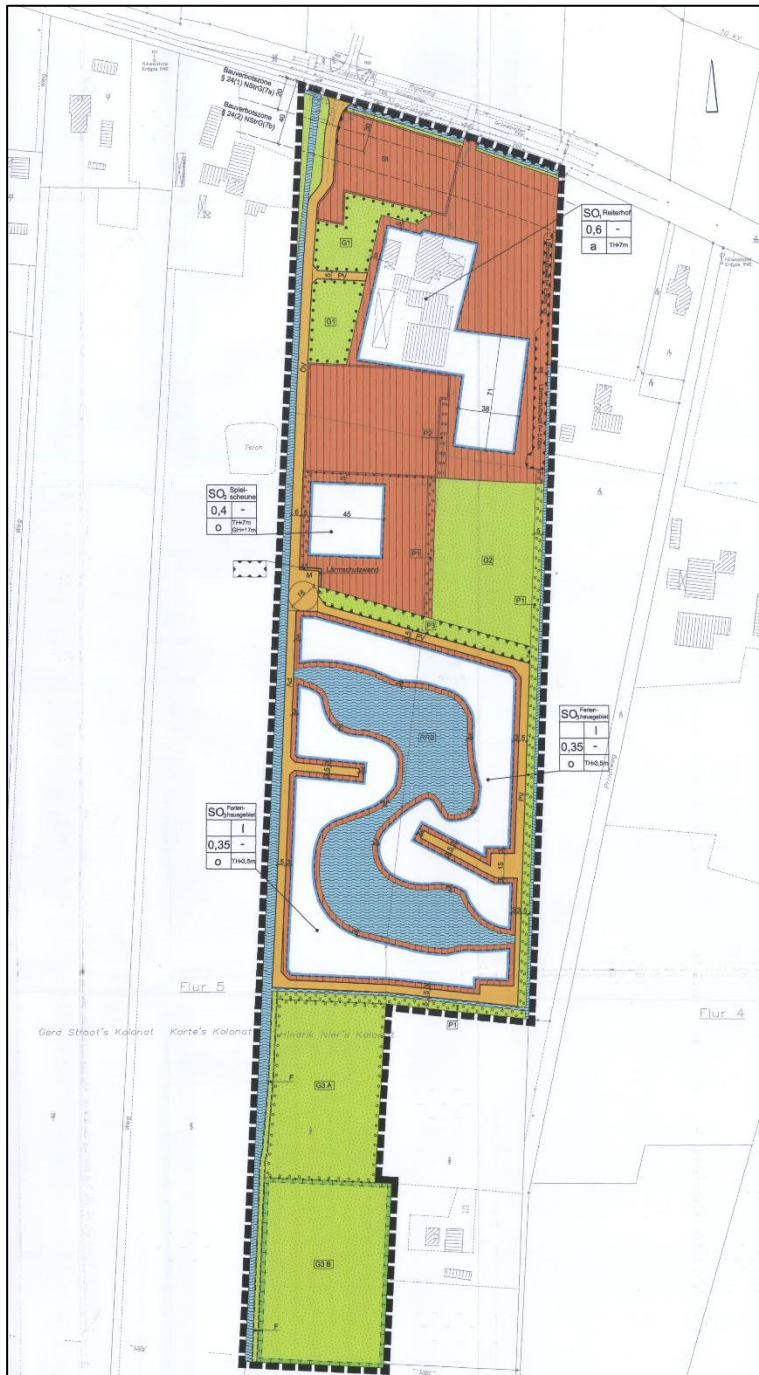


Abbildung 3: Bebauungsplan Nr. 68

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.

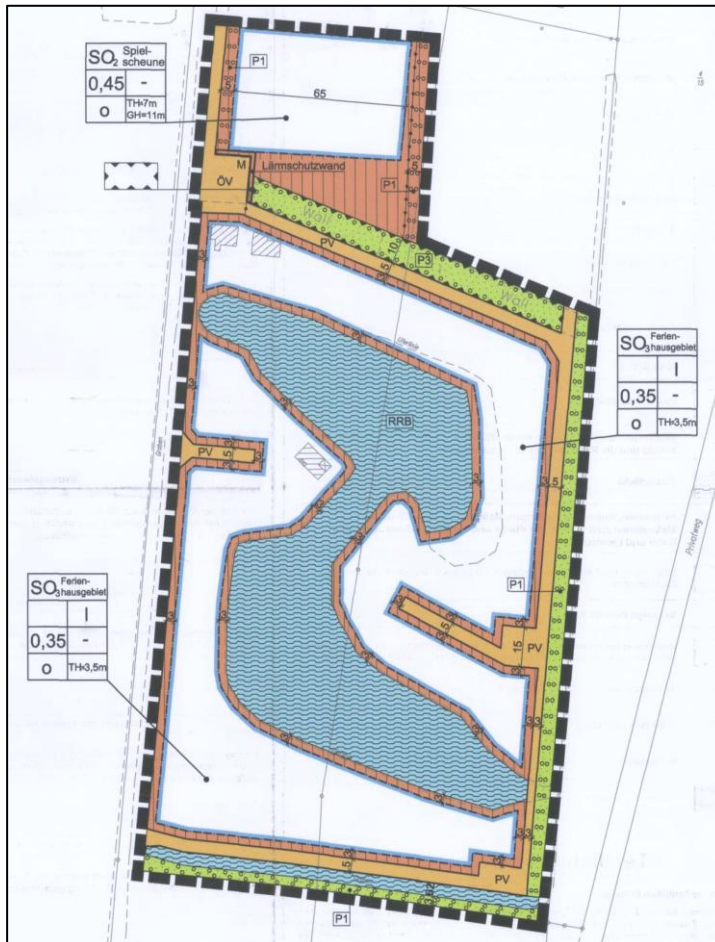


Abbildung 4: 1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68

3 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung

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. Zudem wird eine Absicherung der Reit- und Mehrzweckhalle als zukünftige Eventhalle ohne Beschränkungen der Anzahl für Großereignisse angestrebt.

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.

Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem Ursprungsplan und einer kleinteiligen Erweiterung nach Osten für das Ferienhausgebiet. Innerhalb der bereits beplanten Flächen werden Nut-

zungen ergänzt und erweitert sowie Anpflanzflächen vorgesehen. Mit der Planung einer Freiflächen-Photovoltaikanlagen wird zudem ein Beitrag zur Minderung der Auswirkungen des Klimawandels geleistet. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 25.09.2025 eine städtebauliche Leitlinie zur Steuerung von Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen beschlossen. Die nun vorgesehene Fläche zur Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaik-Anlage erfüllt das Kriterium aus der Leitlinie sich innerhalb eines Bebauungsplanes zu befinden und überwiegend der Versorgung von im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Anlagen zu dienen.

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 relevant, 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
§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB: die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge
Nicht relevant, da Sonstige Sondergebiete festgesetzt werden.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere:
a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
siehe Kapitel 4.7
b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
siehe Kapitel 4.7
c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
siehe Kapitel 4.4
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
siehe Kapitel 4.7, 4.11, 4.13
e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
siehe Kapitel 4.12
f) die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von Gebäuden, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
siehe Kapitel 4.3
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
siehe Kapitel 4.7
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,
Genannte Gebiete sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.
i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
Wechselwirkungen werden bei den Ausführungen zu den einzelnen Schutzgütern mit berücksichtigt.
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,
Keine Anhaltspunkte für schwere Unfälle oder Katastrophen erkennbar.
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB: die Belange
a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,

Betroffenheit
siehe Kapitel 4.10
b) der Land- und Forstwirtschaft,
Landwirtschaft: siehe Kapitel 4.12, Forstwirtschaft: Aufgrund der Lagebeziehungen nicht betroffen.
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
Gemäß NIBIS-Kartenserver (letzter Zugriff April 2026) keine Rohstoffvorkommen im Plangebiet vorhanden.
§ 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 Plangebiet und der Umgebung existieren keine militärischen Liegenschaften.
§ 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 auf privaten Flächen 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 plangebietsbezogenen 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“.

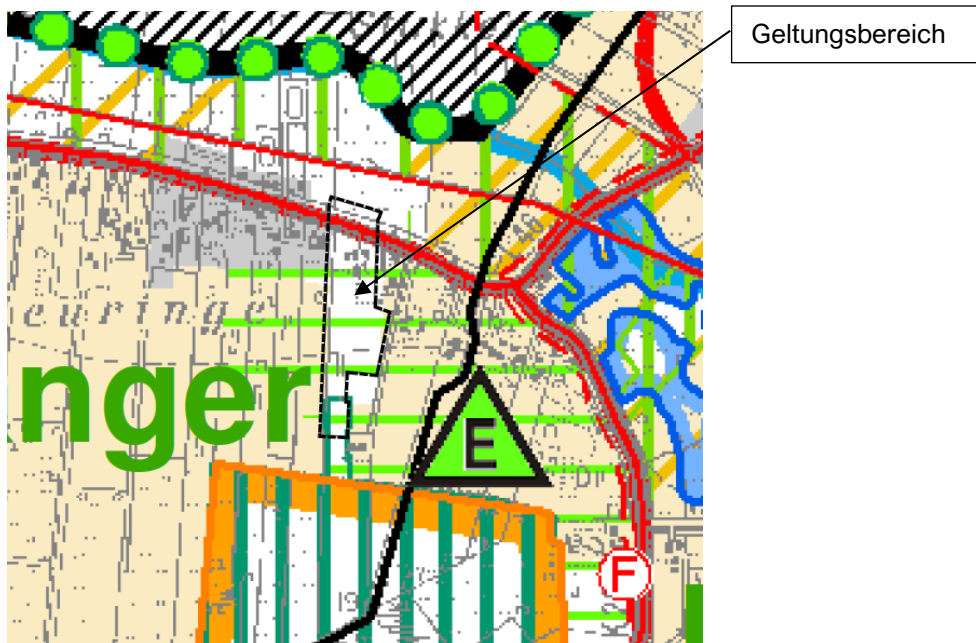


Abbildung 5: Auszug aus dem RROP des Landkreises Emsland

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.

Die vorhandenen Gehölze im Plangebiet werden zum größten Teil erhalten. Einige Flächen werden mit einem Bindungsgebot versehen. Damit werden die Grünstrukturen und der Lebens- und Nahrungsraum für Tiere erhalten.

Freiflächen-Photovoltaik

Die Belange des Klimaschutzes sowie der Anpassung an den Klimawandel werden mit der vorliegenden Planung in besonderem Maße berücksichtigt. Mit der Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaik-Anlage wird ein wichtiger Beitrag zum Ausbau der erneuerbaren Energien und somit zur Anpassung an den Klimawandel geleistet. Die Bereitstellung regenerativer Energie aus Sonnenlicht ermöglicht den Verzicht auf fossile Energieträger an anderer Stelle bei der

Energieversorgung des Reiterdorfes. Zudem ist der Unterwuchs der PV-FFA als extensiv bewirtschaftetes Grünland zu entwickeln. Dies leistet einen weiteren Beitrag zur Klimaanpassung und ermöglicht weiterhin eine Versickerung des Oberflächenwassers.

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.

Immissionsschutzrechtliche Untersuchungen ergeben sich aus dem Ursprungsplan:

Verkehr

Das ehemalige Büro Zech Ingenieurgesellschaft mbH (heute TÜV SÜD Industrie Service GmbH) hat im Jahr 2002 eine schalltechnische Untersuchung zur Lärmsituation im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 68 „Sondergebiet Reiterdorf Niers“ durchgeführt. Untersucht wurde die Verkehrslärmsituation im Plangebiet sowie im nördlich geplanten allgemeinen Wohngebiet. Der Gutachter kommt zu folgenden Ergebnissen:

Für das SO 3 gelten für Verkehrslärm die schalltechnischen Orientierungswerte von 50/40dB(A) (tags/nachts). Diese Werte werden sowohl tags als auch nachts eingehalten. Setzt man für das SO 1 einen Schutzanspruch entsprechend eines Mischgebietes voraus, so ist auch hier von einer Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte (60/50 dB(A)) auszugehen.

Gewerbe

Neben der Verkehrslärmsituation wurde auch die Gewerbelärmsituation untersucht und beurteilt. Bei den zugrunde gelegten Immissionsquellen wird im Bereich der bestehenden Wohnbebauung keine unzulässige Geräuschsituation hervorgerufen. Im Bereich des SO 3 wird lediglich in der Nachtzeit der Immissionswert um 1 dB(A) überschritten. Der Gutachter hatte daher den Bau eines Lärmschutzwalls südlich der Spielscheune empfohlen. Zur Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte sollte der Wall eine Höhe von 2,5 m erhalten. Dieser wurde im ursprünglichen Bebauungsplan 68 sowie dessen 1. Änderung aufgenommen und wird nun in der Neuaufstellung des Bebauungsplanes übernommen.

Die schalltechnische Untersuchung wurde im Jahr 2003 um das Ereignis von Großveranstaltungen im Zusammenhang mit der Nutzung einer Mehrzweckhalle ergänzt. Die Sonderveranstaltungen sollen an weniger als 10 Tagen im Jahr stattfinden und sind somit nach der TA-Lärm als „seltene Ereignisse“ einzustufen. Es wurden zwei Veranstaltungsvarianten (Reitturnier mit Zuschauern und Konzertveranstaltung mit Livemusik) untersucht. Hierbei werden die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für „Seltene Ereignisse“ deutlich unterschritten. Da die o.g. Veranstaltungen keine unzulässigen Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft hervorrufen, ist auch bei weiteren Sonderveranstaltungen wie z. B. Gewerbe- oder Blumenschauen oder Trödelmärkte etc. mit keinen unzulässigen Geräuschimmissionen zu rechnen, da hierbei tendenziell geringere Geräuschimmissionen zu erwarten sind.

Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist u.a. eine Veranstaltungshalle ohne Festsetzung der Anzahl von Veranstaltungen. Dafür wurde im Jahr 2023 ein weiterer Schalltechnischer Bericht¹ durch das Büro Zech Ingenieurgesellschaft mbH erstellt, um die Lärmimmissionen bei Umnutzung einer Mehrzweckhalle auf dem Gelände des Reit- und Ponyhofes zu untersuchen.

Folgende Immissionspunkte wurden dafür gewählt:

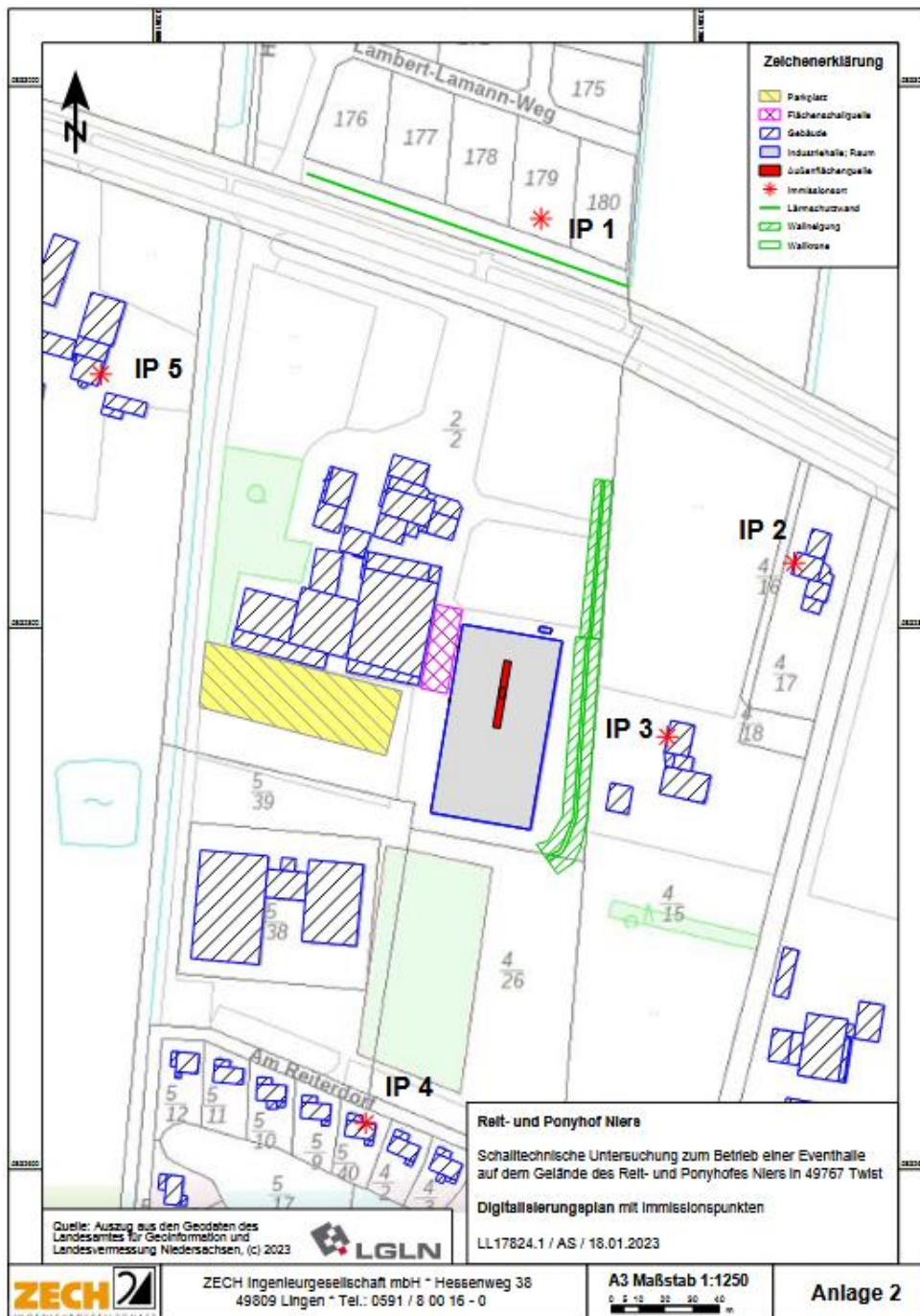


Abbildung 6: Immissionsorte

¹ Schalltechnischer Bericht Nr. LL17824.1/01, Zech Ingenieurgesellschaft mbH Lingen, 25.01.2023

Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm im Tageszeitraum an allen Immissionspunkten um mehr als 10 dB unterschritten werden. Damit liegen alle Immissionspunkte gemäß Abschnitt 2.1 der TA Lärm tags nicht mehr im Einwirkungsbereich des Veranstaltungsbetriebes der Eventhalle.

Am Immissionspunkt IP 3 wird der Immissionsrichtwert nachts der TA Lärm um 5 dB unterschritten. Hier kann aufgrund der möglichen Gewerbelärmvorbelastung durch den sonstigen Regelbetrieb des Reit- und Ponyhofes Niers eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes nachts ausgeschlossen werden.

Am Immissionspunkt IP 4 wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm eingehalten. Eine relevante Gewerbelärmvorbelastung wäre hier im Nachtzeitraum nur dann zu erwarten, wenn zeitgleich in der Eventhalle und dem Bauernhofcafé nachts Feierlichkeiten stattfinden. In dem Fall würde der Immissionsrichtwert der TA Lärm um 1 dB überschritten.

Da dies nach Betreiberangaben nur einige wenige Male im Jahr zu erwarten ist, fällt dies nicht unter den Regelbetrieb, sondern ist im Sinne eines seltenen Ereignisses im Sinne der TA Lärm zu werten und führt daher nicht zu einer unzulässigen Lärmbelastung in der Nachbarschaft.

Für die Einhaltung der oben aufgeführten Bewertung ist sicherzustellen, dass die Eingangstür zur Eventhalle im Nachtzeitraum ab 22:00 Uhr nur für Durchgangszwecke geöffnet und ansonsten durch einen Türschließer o. ä. geschlossen gehalten wird sowie der Lärmpegel im Bereich der Tische und der Tanzfläche nicht über einen anlagentypischen Wert von 95 dB(A) unter Berücksichtigung eventuell zu berücksichtigender Zuschläge für Impuls- oder Informationshaltigkeit hinausgeht. Das Dachlichtband muss im Bereich der Eventhalle ein bewertetes Schalldämm-Maß von mindestens 24 dB aufweisen.

Auch durch die Einwirkungen von kurzzeitigen Geräuschspitzen sind keine Überschreitungen der hierfür zulässigen Maximalwerte für Einzelereignisse gemäß TA Lärm zu erwarten.

Damit ist das Planungsziel des hier aufgestellten Bebauungsplanes – die Errichtung einer Veranstaltungshalle ohne Festsetzung der Anzahl von Veranstaltungen – umsetzbar. Es sind keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.

Geruch

Für die Beurteilung der landwirtschaftlichen Emissionen wurde für den vorangegangenen Bebauungsplan Nr. 68 sowie dessen 1. Änderung ein Gutachten in Auftrag gegeben, da sich im Umfeld des Beurteilungsgebietes mehrere landwirtschaftliche Betriebe befinden. Die Ermittlung und Beurteilung der Geruchsimmissionen ist gemäß der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) durchgeführt worden.

Nach Auswertung der Untersuchungen kam der Gutachter zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Geruchsimmissionen keine Bedenken gegen die damalige Entwicklung der Flächen bestehen. Gemäß dem Gutachten wird im Sondergebiet der Immissionswert für Wohngebiete von 0,10 — entsprechend einer relativen flächenbezogenen Häufigkeit der Geruchsstunden von 10% der Jahresstunden — in allen Bereichen des Beurteilungsgebietes eingehalten. Eine wesentliche Verschlechterung der Immissionssituation aufgrund möglicher emittierender neuer Anlagen ist durch die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen ausgeschlossen.

Die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der unmittelbar an den Änderungsbereich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auftretenden Geruchsemissionen sind zu dulden.

Aufgrund dieser Ergebnisse wird davon ausgegangen, dass die geplante Eventhalle, die kleinteilige Erweiterung des Ferienhausgebietes und die zusätzlichen gesundheitlichen Nutzungen sowie die Photovoltaik-Freiflächenanlage mit den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung vereinbar ist. Die in den vorangegangenen Bebauungsplänen festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall im östlichen Plangebiet sowie Lärmschutzwand und Lärmschutzwall südlich der Spielscheune) werden in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen, um keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte hervorzurufen. Es werden keine zusätzlichen Immissionen erwartet.

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 Plangebietes 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 Geltungsbereich 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

Der Großteil des Plangebietes ist bereits durch Baurecht geregelt. Im Osten wird ein Teilbereich zu dem ursprünglichen Geltungsbereich 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. Denkmalatlas sind keine Denkmale innerhalb des Plangebietes 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. Das Plangebiet 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 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.

Im Norden des Plangebietes befindet sich eine Weidefläche und eine gepflasterte Fläche. Daran schließt sich das Wohngebäude der Eigentümerfamilie, eine Eventhalle und der Reit- und Ponyhof mit Nebenanlagen an. Südlich daran grenzt die Spielscheune „Zappelarena“. Im zentralen Plangebiet befindet sich ein Gewässer mit angrenzenden Ferienhäusern. Östlich der Ferienhäuser befindet sich Grünland. Südlich der Ferienhäuser befinden sich ebenfalls Grünflächen, welche aktuell als Kompensationsflächen festgesetzt sind.

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen, Wohngebäude und ein Ferienhof. Nördlich des Plangebietes verläuft die Landesstraße L 46 „Neuringe“.

Eingriffsregelung

Bei der Umsetzung der Planung wird zum Teil eine Neuversiegelung und Überbauung ermöglicht. Hierdurch geht der Lebensraum von Tieren und Pflanzen verloren. Zudem werden in Teilbereichen des Plangebietes erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens vorbereitet. In den zusätzlichen versiegelten Bereichen gehen die Bodenfunktionen (u.a. als Lebensraum und Lebensgrundlage für Tiere und Pflanzen und als Bestandteil von Stoff- und Wasserkreisläufen) verloren. Durch eine zusätzliche Bebauung wird das Landschaftsbild innerhalb des Plangebietes kleinräumig verändert.

Das Plangebiet unterliegt den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 68 und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68. Der Bebauungsplan Nr. 94 setzt Maßnahmen fest, um die

Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu vermeiden und zu minimieren. Es werden plangebietsexterne Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Diese werden zum Entwurf ergänzt.

Schutzgebiete und Schutzobjekte nach Naturschutzrecht

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

Südlich an das Plangebiet grenzt das Naturschutzgebiet „Georgsdorfer Moor“ (NSG WE 290), welches unter anderem das ehemalige Naturschutzgebiet „Neuringer Wiesen“ umfasst. Das Ziel des Naturschutzgebietes ist die Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung des Hochmoores mit offenen Hochmoorbereichen, 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 Plangebiet und dem Naturschutzgebiet befinden sich Gehölzstrukturen. Direkt an das Plangebiet grenzt weitere Bebauung an. Es ist daher davon auszugehen, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes 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-Kennzahl3408-401) an das Plangebiet. Das rund 2.676 ha große Gebiet umfasst 2 Teilflächen eines Hochmoorkomplexes, die größtenteils abgetorft und zur Renaturierung vorgesehen sind. Die Flächen sind größtenteils 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.

Das Plangebiet grenzt an eine Grünlandfläche des EU-Vogelschutzgebietes an. Durch bestehende Gehölze sind das Plangebiet 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 die Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine Brutvogel- und Amphibienkartierung durchgeführt. Die Ergebnisse werden im weiteren Planverfahren eingestellt und berücksichtigt.

Das Vorkommen von Fledermäusen in Altgehölzen und der Bestandsgebäude 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 Einnahmeeffekten 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 festgesetzt. 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 Plangebiet möglich ist.

Derzeit gibt es im Plangebiet Gräben im Westen und Süden und mittig im Plangebiet ein Regenrückhaltebecken, welches durch die 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 Ferienhausgebietes 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 Ursprungsplan 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.*
- *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 Geltungsbereich 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 Geltungsbereich 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.

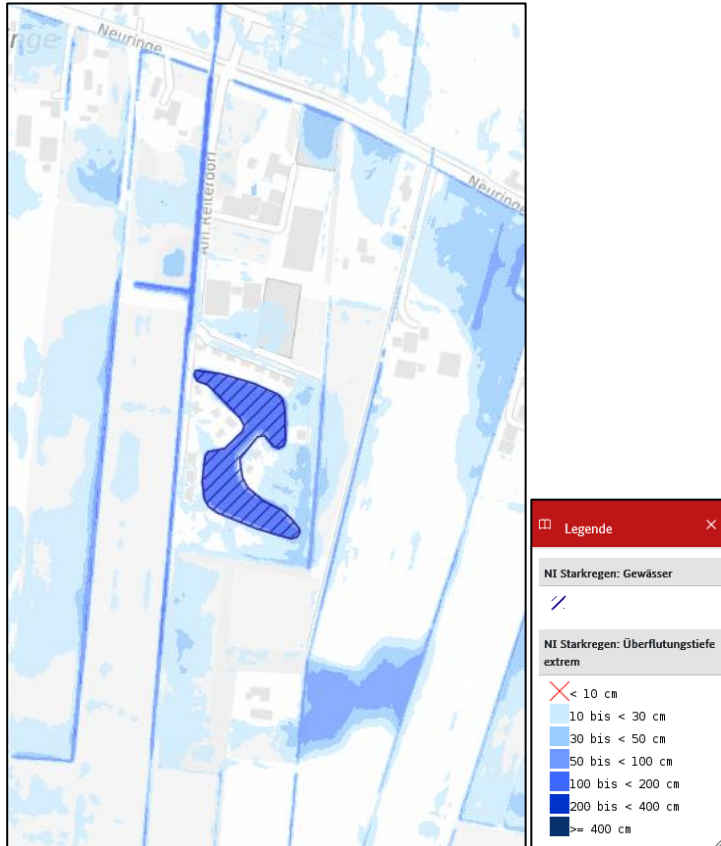


Abbildung 7: Auszug aus den Starkregengefahrenkarten (Quelle: geoportal.de)

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 Geltungsbereich 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 Plangebietes sind Grün- und Freiflächen vorhanden, die auch in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Neben diesen bieten auch die Spielscheune und der Reit- und Ponyhof Möglichkeiten für das Kinderspiel. Zudem grenzt der Geltungsbereich 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 Belange des Bodenschutzes

Im Plangebiet herrscht gemäß der Bodenkarte BK 50 sehr tiefer Baggerkühlungsboden aus Hochmoor in der Bodenlandschaft Moore und lagunäre Ablagerungen vor. Das Gebiet wurde großräumig abgetorft, die ehemalige Torfmächtigkeit ist daher nicht gesichert. Es sind Drägen oder Gräben zur Regulierung des Grundwassers vorzusehen.

Ein Großteil des Geltungsbereiches ist bereits durch Planrecht überplant und in einigen Bereichen durch bauliche Anlagen überbaut und versiegelt. Es wird davon ausgegangen, dass das Bodengefüge an dieser Stelle nicht mehr dem Ursprungszustand entspricht.

Bodenschutzmaßnahmen für die Umsetzungsebene

Die folgenden Maßnahmen stellen einen möglichen Rahmen der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen dar: Generell sind Bodenarbeiten unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten, der Witterungsbedingungen und bodenschonend durchzuführen. Die geltenden Regelwerke sind dabei anzuwenden.

- Alle Arbeiten sind ausschließlich bei trockenen bis schwach feuchten Bodenbedingungen durchzuführen.
- Es sollen möglichst wenige Überfahrten, auch mit Gleiskettenfahrzeugen, insbesondere auf den Zielflächen durchgeführt werden.
- Der Maschineneinsatz orientiert sich insbesondere beim Aufbringen des Bodens an der möglichst bodenschonenden Umsetzung.
- Befahrung des Bodens mit landwirtschaftlichen Maschinen mit reduziertem Reifendruck, um geringe Druckeinwirkungen auf den Boden zu realisieren. Für weitere Informationen und Hinweise zu den Baugrundverhältnissen im Änderungsbereich wird auf den NIBIS-Kartenserver des LBEG verwiesen.

Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht.

4.18 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:

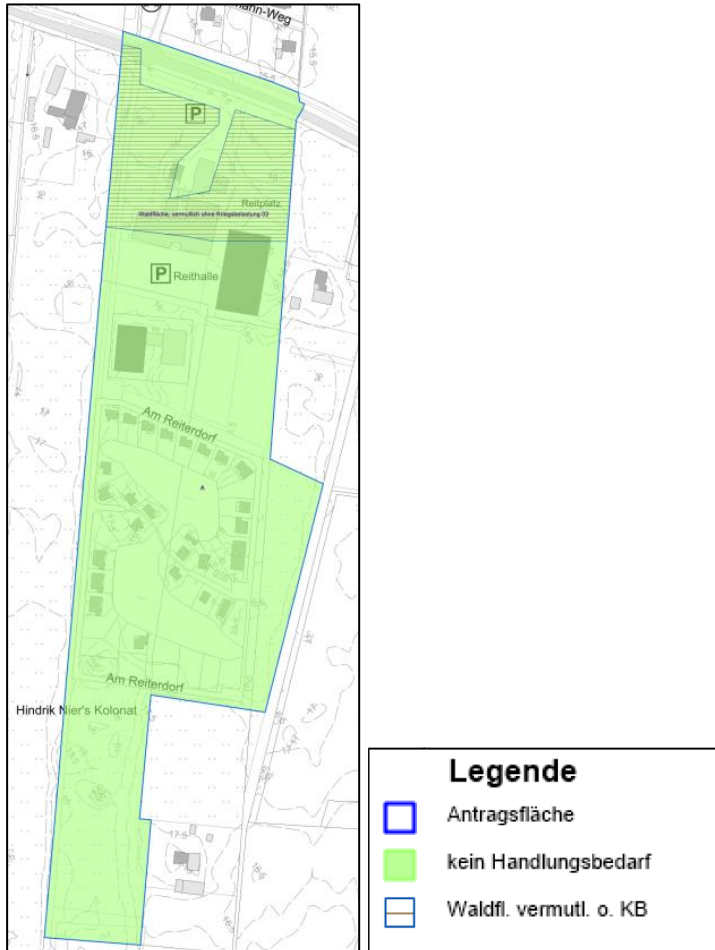


Abbildung 8: Ergebniskarte Luftbildauswertung

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.

4.19 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 dieses Bebauungsplanes 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

6.1 Art der baulichen Nutzung

SO 1 Zweckbestimmung „Reiterhof“

Das Sonstige Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Reiterhof“ bleibt mit seinen Festsetzungen erhalten, die Baugrenzen werden jedoch an den Bestand angepasst und das Gebiet neu strukturiert. Es gilt weiterhin eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine abweichende Bauweise sowie eine Gebäudehöhe von 11 m (24 m ü. NHN). Damit wird der Bestand planungsrechtlich weiterhin gesichert.

Zulässig sind Wohnungen für den Betriebsinhaber oder Betriebsleiter, für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Schank- und Speisewirtschaften, Büroräume, Kiosk, Stellplätze sowie maximal zwei Ferienwohnungen. Zudem dürfen Einrichtungen, die für die Ausübung des Reitsports notwendig sind, wie Reithalle, Reitplatz, Pferdeställe und Lagerschuppen errichtet werden.

Die vorhandene Reithalle im Osten des SO 1 darf bisher an seltenen Ereignissen (bis 10 Tage im Jahr) auch für andere Zwecke genutzt werden. Mit der Erweiterung wird angestrebt, die Beschränkungen der Anzahl für Großereignisse entfallen zu lassen. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Absicherung der Reit- und Mehrzweckhalle als zukünftige Eventhalle. Daher wird die Festsetzung um die Zulässigkeit von Eventhallen erweitert.

SO 2 Zweckbestimmung „Spielscheune“

Das Sonstige Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Spielscheune“ bleibt mit den derzeit gültigen Festsetzungen erhalten. Es sind die Errichtung einer „Spielscheune“, Fitnessnutzungen sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Außerdem ist die Anlage von Kinderspielplätzen (Freianlagen) und Stellplätzen zulässig.

SO 3 Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“

Das Sonstige Sondergebiet SO 3 mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ wird nach Osten hin erweitert. Die ursprünglichen Festsetzungen des SO 3 - Grundflächenzahl von 0,35 mit einem Vollgeschoss in offener Bauweise und einer maximalen Traufhöhe von 3,50 m (13 m ü. NHN) gelten ebenfalls für die Erweiterung. Damit wird sichergestellt, dass sich ein einheitliches Gebiet entwickeln kann und sich die zukünftigen Gebäude in die Umgebung einfügen.

Zulässig ist die Errichtung von Ferienhäusern sowie die Anlage von Grill- und Kinderspielplätzen.

SO 4 Zweckbestimmung „Sport, Gesundheit und Freizeit“

Aufgrund der Absicht der Eigentümer gesundheitliche Nutzungen integrieren zu wollen, wurde das SO 1 neu strukturiert und im nördlichen Bereich das SO 4 in den Bebauungsplan aufgenommen. Die maximale Höhe wird auf 9 m (26 m ü. NHN) festgesetzt und bleibt damit in der Höhenentwicklung niedriger als die festgesetzten 11 m (24 m ü. NHN) im SO 1.

Es werden zwei Vollgeschosse und eine abweichende Bauweise festgesetzt. Mit der festgesetzten Bauweise werden Gebäudelängen über 50 m zulässig. Es sind Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Zulässig sind außerdem sonstige Gewerbebetriebe, die der Sport- und Freizeitgestaltung dienen, wie Sport- und Fitnessstudios und Sauna- und Wellnessnutzungen.

SO 5 Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage“

Die Eigentümer möchten mit einer Photovoltaik-Freiflächenanlage die Anlage überwiegend mit Eigenstrom versorgen. Daher wird im südlichen Bereich auf den im Ursprungsplan festgesetzten Grünfläche, welche derzeit als Kompensationsfläche festgesetzt ist, eine Photovoltaikanlage geplant. Der Unterwuchs ist als extensiv bewirtschaftetes Grünland zu entwickeln.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bereich des Sonstigen Sondergebietes SO 4 wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,8 festgesetzt, um eine größtmögliche Ausnutzung erreichen zu können.

Gleiches gilt für die Erweiterung des Sonstigen Sondergebietes SO 3 nach Westen. Es wird eine GRZ von 0,35 festgesetzt, um ausreichend Freiflächen für die Erholung und das Kinderspiel sicherzustellen.

Für die geplante Photovoltaik-Freiflächenanlage im Sonstigen Sondergebiet SO 5 wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Die festgesetzte maximale GRZ nimmt die Fläche auf, die durch die Module überdeckt wird. Die tatsächliche Versiegelung wird jedoch erheblich geringer ausfallen. Die durch die Modultische überdeckte Fläche wird lediglich überschirmt, nicht versiegelt. Da die Module mit geramten Erdständern befestigt werden, ist die tatsächliche Versiegelung auf der Fläche gering. Zusätzlich werden Flächen durch notwendige Nebenanlagen versiegelt.

6.3 Bauweise

Für die Sondergebiete SO 1, SO 4 und SO 5 gilt die abweichende Bauweise. Diese ist definiert wie die offene Bauweise, es sind jedoch Gebäude über 50 m zulässig. Damit können die geplanten Nutzungen ermöglicht werden. Für die übrigen Sondergebiete gilt die offene Bauweise.

6.4 Straßenverkehrsflächen/Bauverbotszone

Innerhalb des Plangebietes werden keine weiteren Straßenverkehrsflächen festgesetzt, jedoch zur Erschließung der auf der östlichen Erweiterungsfläche wird die bestehende dazu westlich angrenzende Erschließungsstraße verbreitert und neu ausgebaut.

Da sich das Plangebiet außerhalb der Ortsdurchfahrt befindet, ist eine Bauverbotszone von 20 m ab Straßenverkehrslinie zu beachten.

Der Geltungsbereich überschneidet sich im Bereich der Landesstraße mit dem Bebauungsplan Nr. 85 „Neuringe Ost“. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 85 werden mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes außer Kraft gesetzt.

6.5 Gräben und Gewässer/Wasserflächen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Gewässer. Diese sind – zusammen mit ihren Böschungen – zu erhalten und von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Gräben werden mit ihren Räumstreifen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der mittig liegende See wird mit seiner Erweiterung als Wasserfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ in den Plan aufgenommen.

6.6 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

Die in den vorangegangenen Bebauungsplänen festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall im östlichen Plangebiet sowie Lärmschutzwand südlich der Spielscheune) werden in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen, um keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte hervorzurufen.

6.7 Grünordnungsmaßnahmen

Im Ursprungsplan wurde festgesetzt, dass auf der privaten Grünfläche G2 eine Nutzung als Reitplatz zulässig ist. Die Festsetzung wird übernommen, um den vorhandenen Reitplatz planungsrechtlich abzusichern.

In Teilen des Ursprungsplanes wurden Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, auf denen sich nun Gehölzbestand entwickelt hat. Zur Sicherung dieser werden Flächen (P1) mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt. Die Gehölze sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.

Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern P1 sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Eine Pflanzliste mit geeigneten Arten ist in der Planzeichnung enthalten.

Um die Erweiterung des Ferienhausgebietes mit Grünstrukturen einzurahmen und eine angenehme Wohn- und Aufenthaltsqualität zu schaffen, werden an der östlichen und südlichen Grenze Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. Auf den Flächen (P2) ist eine dichte, 3-reihige Baum-Strauchhecke anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Für geeignete Arten wird auf die Pflanzliste im Planteil verwiesen.

Auf der Fläche P3 hat sich Gehölzbestand entwickelt, der als zu erhalten festgesetzt wird. Die Grünfläche darf nur durch eine Zufahrt pro Ferienhaus mit einer maximalen Breite von 3 m unterbrochen werden.

7 Örtliche Bauvorschriften

Um bestimmte baugestalterische Absichten zu verwirklichen, wurden im Ursprungsplan gemäß § 84 Abs. 3 NBauO örtliche Bauvorschriften für das Sondergebiet SO 3 „Ferienhausgebiet“ erlassen. Diese gelten auch für die Erweiterung, die durch diesen Bebauungsplan planungsrechtlich vorbereitet wird. Folgende örtliche Bauvorschriften werden festgesetzt:

1. Für die Eindeckung geneigter Dächer sind nur Materialien in roten bis rotbraunen Farbtönen zugelassen, die nicht glasiert oder sonstig reflektierend sind.
2. Im Sondergebiet SO 3 werden zusätzlich, zu den bisher zugelassenen Farbtönen der Materialien zur Dacheindeckung, anthrazitfarbene Farbtöne zugelassen. Als Grundlage für die Anthrazit-Farbtöne gelten in Anlehnung an die RAL-Farbwerte (Classic) 7016 u. 7021.
3. Dächer müssen eine Neigung von mindestens 15° aufweisen.

Mit diesen örtlichen Bauvorschriften soll ein einheitlich gestaltetes Ferienhausgebiet entstehen. Da sich die Bauvorschriften lediglich auf die Gestaltung der Dächer auswirken, verbleiben ausreichend Freiheiten für die restliche Gestaltung der Häuser.

8 Ergänzende Angaben

8.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Der Geltungsbereich weist insgesamt eine Größe von 113.440 m² auf.

Sonstige Sondergebiete	73.536 m ²
SO 1 „Reiterhof“	23.792 m ²
SO 2 „Spielscheune“	4.947m ²
SO 3 „Ferienhausgebiet	24.886 m ²
SO 4 „Sport, Gesundheit und Freizeit“	3.655 m ²
SO 5 „Photovoltaik-Freiflächenanlage“	16.182m ²
Private Grünflächen	13.941 m ²
Davon Grünfläche G1	1343 m ²
Davon Grünfläche G2	6.719 m ²
Davon Räumstreifen	681 m ²
Wasserflächen	16.256 m ²
Davon Regenrückhaltebecken	11.652 m ²
Private Straßenverkehrsflächen	4.629 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	5.078 m ²

8.2 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

Satzungsbeschluss durch den Rat

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 94 „SO Reiterdorf Niers“ beigefügt.

Twist, den 17.04.2026

Die Bürgermeisterin