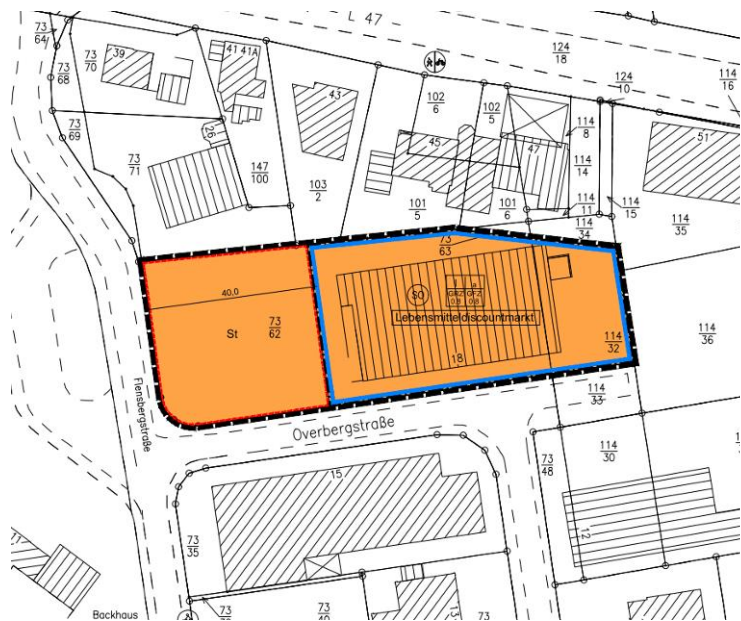




# GEMEINDE TWIST

LANDKREIS EMSLAND

## Bebauungsplan Nr. 14 „Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum“, 13. Änderung



### Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

## URSCHRIFT

Projektnummer: 216506

Datum: 2017-06-21

**IPW**  
INGENIEURPLANUNG  
Wallenhorst

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Planungsanlass / Allgemeines</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Verfahren / Abwägung</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Geltungsbereich</b> .....	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Bestehendes Planungsrecht / Sonstige Planungsgrundlagen</b> .....	<b>4</b>
4.1	Regionales Raumordnungsprogramm .....	4
4.2	Flächennutzungsplan .....	5
4.3	Bebauungsplan (Ursprungsplanung) .....	6
4.4	Einzelhandelskonzept .....	7
<b>5</b>	<b>Bestandssituation</b> .....	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>Planungserfordernis / Städtebauliche Planungsziele</b> .....	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>Einzelhandelsverträglichkeit</b> .....	<b>9</b>
<b>8</b>	<b>Innenentwicklung</b> .....	<b>11</b>
<b>9</b>	<b>Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise, Baugrenzen</b> .....	<b>11</b>
<b>10</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b> .....	<b>13</b>
<b>11</b>	<b>Erschließung</b> .....	<b>13</b>
11.1	Verkehrliche Erschließung .....	13
11.2	Technische Erschließung .....	13
<b>12</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>14</b>
12.1	Verkehrliche Schallimmissionen .....	14
12.2	Gewerbliche Schallimmissionen .....	14
<b>13</b>	<b>Berücksichtigung der Umweltbelange</b> .....	<b>16</b>
13.1	Umweltprüfung / Umweltbericht .....	16
13.2	Eingriff/ Ausgleich .....	16
13.3	Gesamtabwägung der Umweltbelange .....	17
<b>14</b>	<b>Klimaschutz</b> .....	<b>17</b>
<b>15</b>	<b>Abschließende Erläuterungen</b> .....	<b>18</b>
15.1	Altlasten .....	18
15.2	Denkmalschutz .....	19
15.3	Erschließungskosten .....	19
15.4	Bodenordnung und Realisierung .....	19
<b>16</b>	<b>Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk</b> .....	<b>20</b>

## GESONDERTER TEIL DER BEGRÜNDUNG

- Umweltbericht mit Eingriffsbilanzierung (IPW; 2017-03-30)

## ANLAGEN

- Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für eine großflächige Planung in der Gemeinde Twist (BBE; im Dezember 2016)
- Schalltechnische Beurteilung (IPW; 2017-02-01)

Sofern die o.g. Unterlagen nicht beigefügt sind, können diese bei der Gemeindeverwaltung, Flensbergstraße 7, D-49767 Twist (Telefon: +49 5936 / 9330-0; Telefax +49 5936 / 9330-44; Email: [info@twist-emsland.de](mailto:info@twist-emsland.de)) eingesehen bzw. angefordert werden.

---

### Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Johannes Eversmann  
Dipl.-Ing. Moritz Richling

Wallenhorst, 2017-06-21

Proj.-Nr.: 216506

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner

Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88

Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

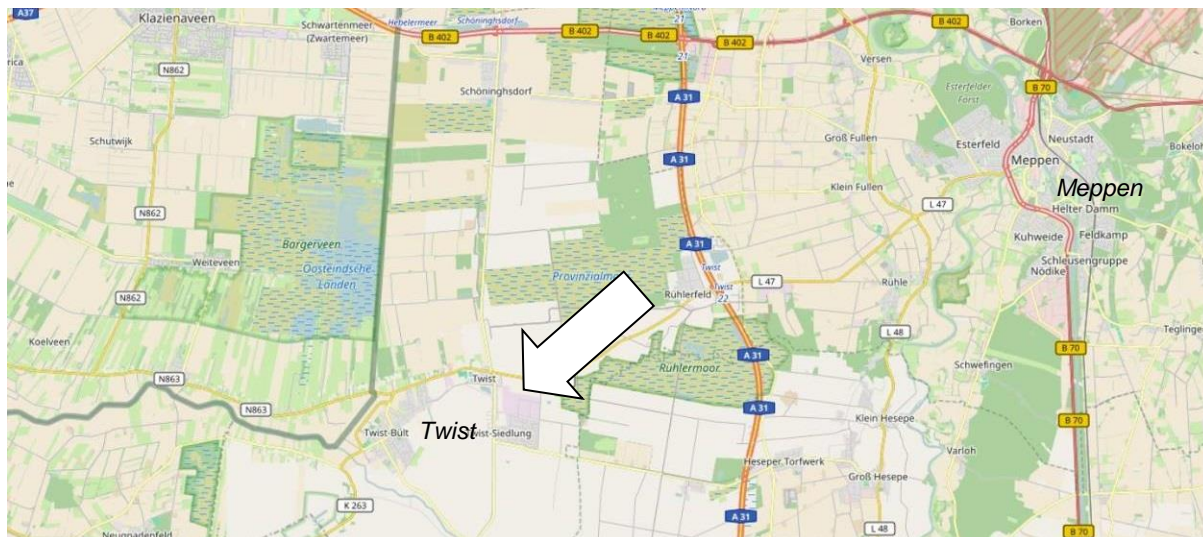
<http://www.ingenieurplanung.de>

Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen

Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2008

## 1 Planungsanlass / Allgemeines

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Twist-Mitte an der „Overbergstraße“ und hat eine Größe von rund 0,42 ha.



**Übersichtsplan ohne Maßstab** (© OpenStreetMap-Mitwirkende)

Planungsanlass sind konkrete Planungen zur Erweiterung der Verkaufsfläche des bereits vorhandenen Lebensmitteldiscountmarkts, die darauf abzielen, eine zeitgemäße und marktgängige Größenordnung an einem zentral gelegenen, verkehrsgünstigen Standort zu erreichen. Der bestehende Lebensmitteldiscountmarkt soll durch einen Neubau am bestehenden Standort ersetzt werden.

Da das Vorhaben weder mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans noch mit den Festsetzungen des Bebauungsplans vereinbar ist, besteht das Erfordernis zur Änderung beider Bauleitpläne.

## 2 Verfahren / Abwägung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Twist hat am 19.01.2017 beschlossen, die 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum“ aufzustellen. Im Parallelverfahren wird die 32. Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt.

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen „Normalverfahren“ mit einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie einer anschließenden einmonatigen öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB einschließlich einer Umweltprüfung aufgestellt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in öffentlicher Versammlung am 09.02.2017 durchgeführt. Die Öffentlichkeit wurde über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen unterrichtet. Es bestand Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.02.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Planung unterrichtet und zu einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden keine grundlegenden Einwendungen gegen die Planung vorgebracht; die vorgetragenen Hinweise bezüglich Altlasten, verkehrlichen Schallimmissionen und vorhandenen Leitungen werden berücksichtigt.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Äußerungen vorgetragen.

Auf dieser Grundlage hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Twist in seiner Sitzung am 16.03.2017 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 14 „Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum“, 13. Änderung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Die Offenlegung erfolgte in der Zeit vom 31.03.2017. bis einschließlich 02.05.2017. Parallel dazu wurde den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 30.03.2017 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 05.05.2017 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gegeben.

Da sich der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans aufgrund der vorgetragenen Anregungen aus der öffentlichen Auslegung nicht verändert hat, hat der Rat der Gemeinde Twist den Bebauungsplan Nr. 14 „Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum“, 13. Änderung am 21.06.2017 als Satzung beschlossen.

### **3 Geltungsbereich**

Das Plangebiet in der Gemeinde Twist ist Teil der Gemarkung Twist, Flur 24 und umfasst die Flurstücke 73/62 und 114/32.

## **4 Bestehendes Planungsrecht / Sonstige Planungsgrundlagen**

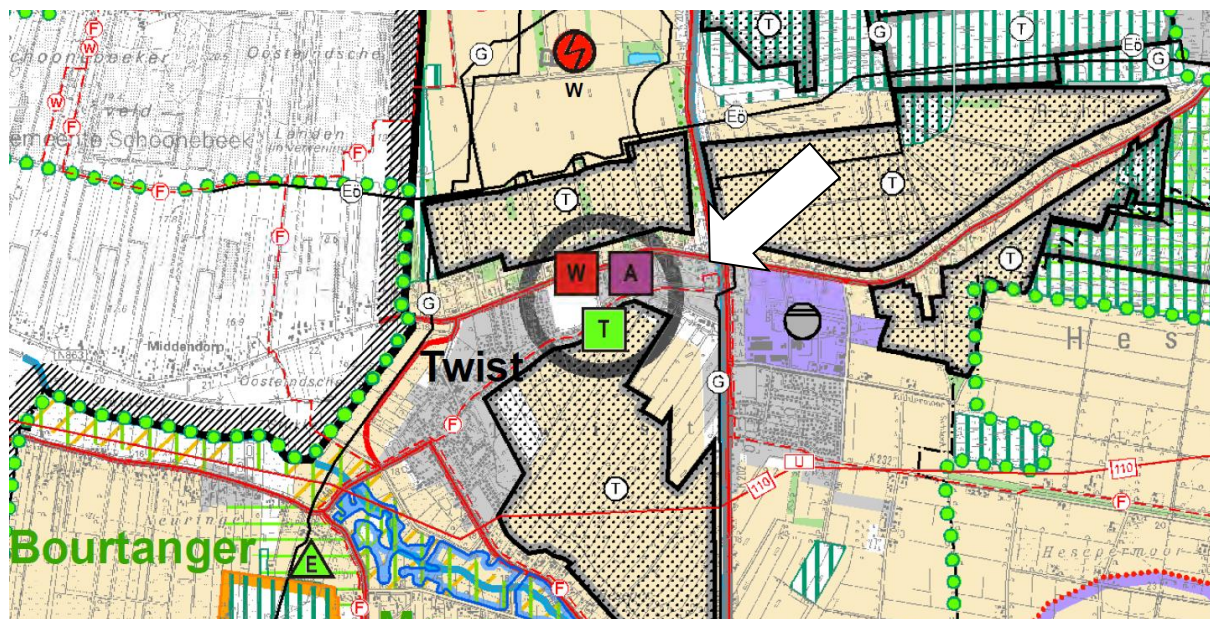
### **4.1 Regionales Raumordnungsprogramm**

Der Gemeinde Twist ist nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2010 für den Landkreis Emsland die zentralörtliche Funktion eines „Grundzentrums“ zugewiesen. Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm haben Grundzentren für die dort ansässige Bevölkerung den „periodischen Grundbedarf“ zur Sicherung und Entwicklung von Einrichtungen aus den Bereichen Einzelhandel, Wirtschaft, Kultur, Bildung, Gesundheitswesen, Verwaltung sowie Soziales bereitzustellen (RROP 2010, Abschnitt 2.2, Ziffer 01, S. 24).

Die Gemeinde Twist ist auch Standort mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ sowie „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“.



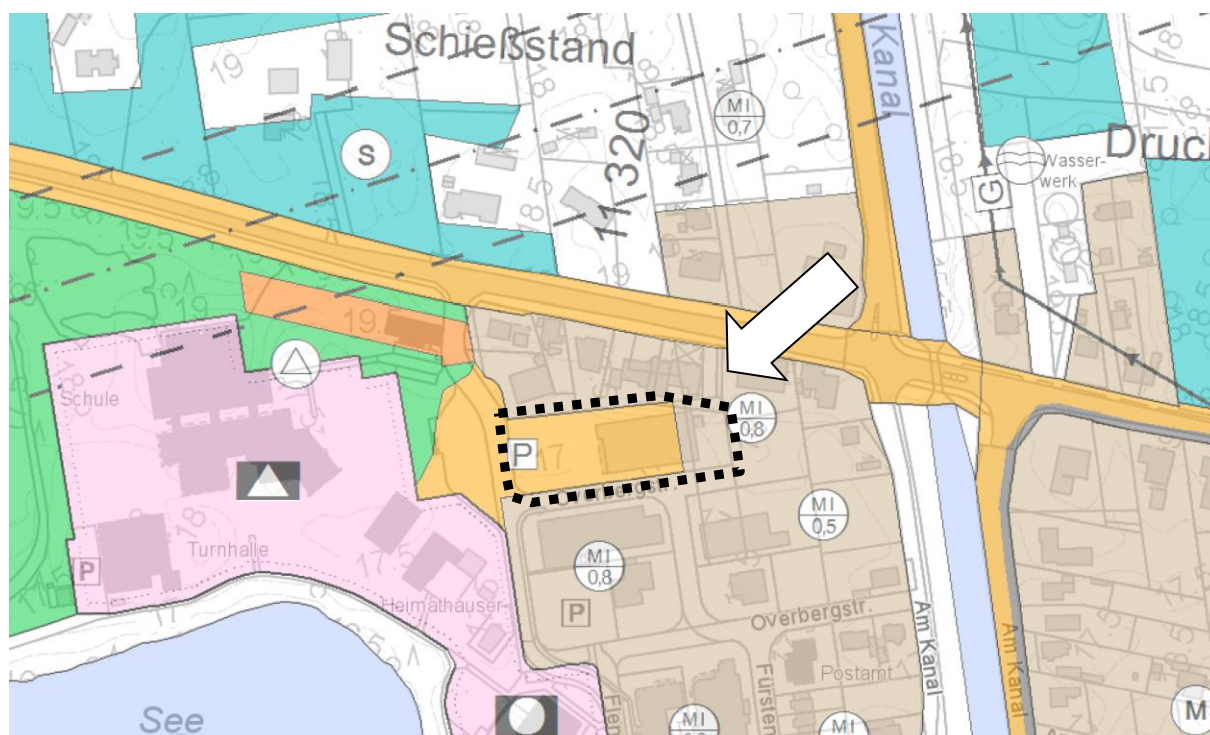
Nachrichtlich ist im Regionalen Raumordnungsprogramm 2010 dargestellt, dass sich das Plangebiet innerhalb eines Bereichs vorhandener Bebauung bzw. einem bauleitplanerisch gesicherten Bereich befindet.



**Regionales Raumordnungsprogramm**

## 4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Twist überwiegend als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „ruhender Verkehr“ dargestellt; im Osten ist ein kleiner Teilbereich als gemischte Baufläche ausgewiesen.



**Wirksamer Flächennutzungsplan**



Da der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB „aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“ werden muss und die Festsetzung eines Sonstiges Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO vorgesehen ist, besteht das Erfordernis, den Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern. Dies erfolgt im Parallelverfahren im Rahmen der 32. Änderung.

Die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebiets für großflächige Einzelhandelsbetriebe ist an dieser Stelle städtebaulich vertretbar, da die Plangebietsfläche sich im zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Twist befindet und bereits durch einen Lebensmitteldiscountmarkt genutzt wird.

### 4.3 Bebauungsplan (Ursprungsplanung)

Der vorhandene Lebensmitteldiscountmarkt ist auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 14 „Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum“, 5. Änderung (Ursprungsplan) genehmigt worden.

Der Ursprungsplan (5. Änderungsplanung) setzt für das Plangebiet ein Mischgebiet mit den Ausnutzungsziffern von 0,6 (Grundflächenzahl) und 1,0 (Geschossflächenzahl) fest. Die überbaubare Grundstücksfläche ist großflächig zusammenhängend festgesetzt.



**Bebauungsplan Nr. 14, 5. Änderung (ohne Maßstab)**

Es sind Gebäude in offener Bauweise und mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Die Traufhöhe, gemessen von der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße bis zu den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut, darf bei eingeschossiger Bebauung 3,50 m und bei zweigeschossiger Bebauung 6,00 m nicht überschreiten.

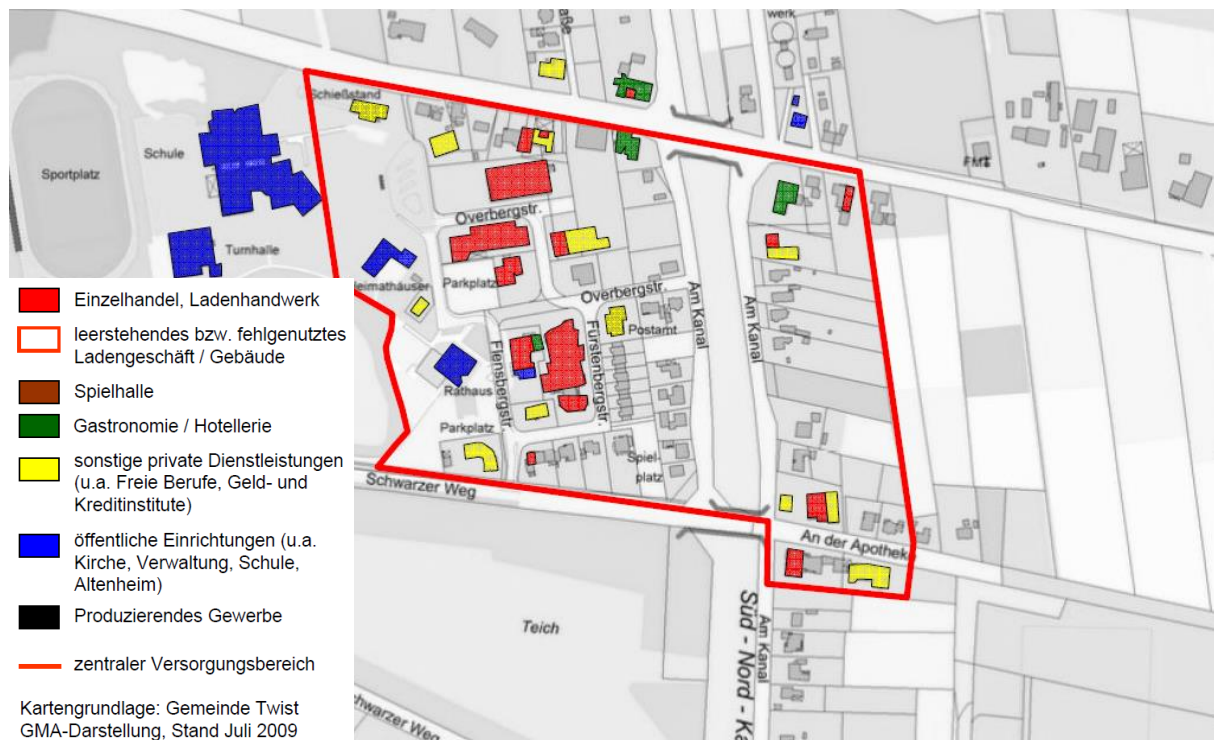
Es sind nur geneigte Dächer als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach zulässig; die Dachneigung muss bei eingeschossiger Bebauung zwischen 24° und 46° und bei zweigeschossiger Bebauung zwischen 24° und 36° liegen

Mit der 13. Änderung wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 14 „Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum“ (Ursprungsplan) teilweise überplant. Mit Inkrafttreten der 13. Änderung werden alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans für die überplanten Flächen unwirksam.

#### 4.4 Einzelhandelskonzept

Die Gemeinde Twist hat zur Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben auf Bundes- und Landesebene ein kommunales Einzelhandelskonzept erarbeitet. Das Einzelhandelskonzept wurde am 28.04.2010 vom Rat der Gemeinde Twist beschlossen. Es ist als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu beachten.

Das Plangebiet ist im Einzelhandelskonzept Bestandteil des Zentralen Versorgungsbereichs „Twist-Zentrum“.



**Zentraler Versorgungsbereich Twist-Zentrum** (Quelle: GMA, Köln im Oktober 2009)

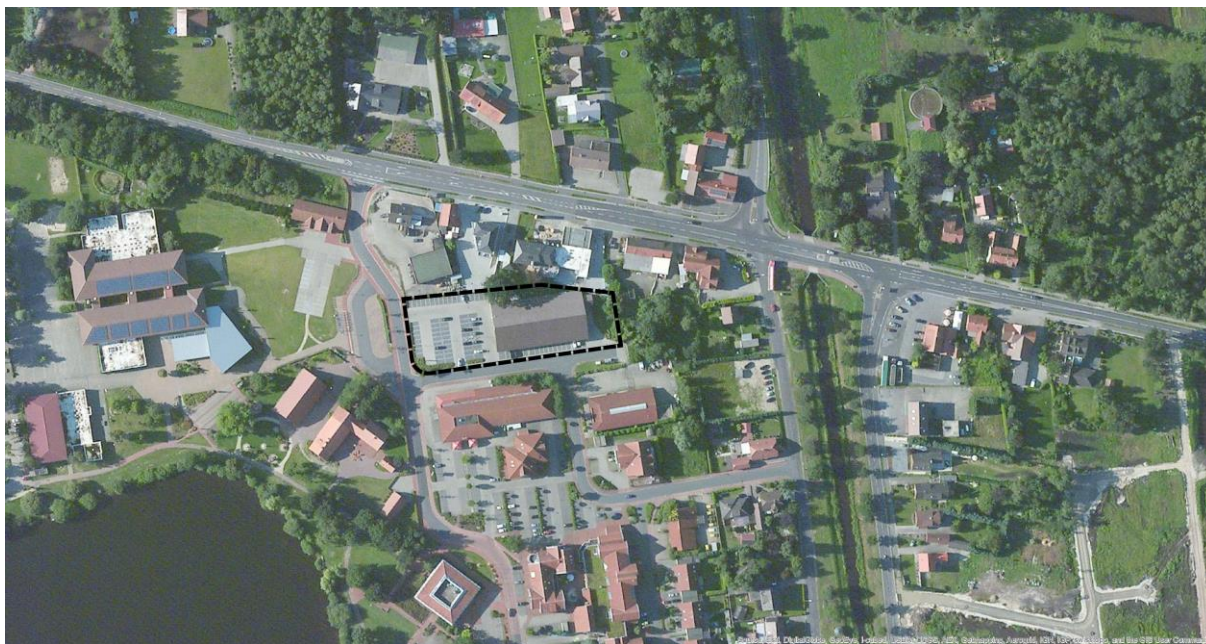


## 5 Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Twist-Mitte an der „Overbergstraße“ und ist annähernd eben.

Das Plangebiet umfasst den bestehenden Lebensmitteldiscountmarkt mit Stellplatzflächen im Westen und im Süden an der „Overbergstraße“ sowie private Grünflächen nördlich und östlich des Marktes. Die Warenanlieferung für den Markt erfolgt im Osten von der „Overbergstraße“ aus; nördlich des Markts befindet sich der Pappcontainer mit Schneckenverdichter.

Der bestehende Lebensmitteldiscountmarkt ist eingeschossig mit Satteldach und ortsüblicher roter Verklinkerung errichtet. Die Firstrichtung verläuft parallel zur angrenzenden „Overbergstraße“. Der Markt weist für den Kundenverkehr zwei Zufahrten von der „Overbergstraße“ sowie eine weitere von der „Flensbergstraße“ auf. Der Kundeneingang befindet sich an der überdachten Westseite des Gebäudes. Die Einkaufswagen sind ebenfalls an der westlichen, überdachten Gebäudeseite positioniert.



**Luftbild ohne Maßstab** (© Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed, USDA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community)

Die nähere Umgebung des Plangebiets wird geprägt durch ein- bis zweigeschossige Gebäude mit überwiegend ausgebauten Sattel- und Walmdächern. Im Umfeld befinden sich zahlreiche weitere Einzelhandelsgeschäfte vornehmlich aus der Lebensmittel- und Bekleidungsbranche, private Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe sowie öffentliche Einrichtungen wie das Rathaus, das Heimathaus und die Oberschule.

## 6 Planungserfordernis / Städtebauliche Planungsziele

Das wesentliche Planungsziel besteht darin, den zentralen Versorgungsbereich Twist-Zentrum zu stärken und langfristig zu sichern.

Der vorhandene Lebensmitteldiscountmarkt soll erweitert werden, um eine zeitgemäße, den Kundenwünschen entsprechende Warenpräsentation mit größeren Bewegungsräumen umsetzen zu können. Diese Expansion ist auch aus betrieblicher Sicht sinnvoll, um in Konkurrenz zu anderen Anbietern zukünftig am Markt bestehen zu können.

Der vorhandene Lebensmitteldiscountmarkt soll durch einen Neubau mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.200 m<sup>2</sup> am gleichen Standort ersetzt werden. Die Verkaufsfläche des vorhandenen Markts liegt bei etwa 800 m<sup>2</sup>. Somit wird die Schwelle zur Großflächigkeit überschritten, die nach der geltenden Rechtsprechung bei 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche liegt. Insgesamt erfolgt mit der Bebauungsplanänderung also faktisch nur eine Verkaufsflächenzunahme von rund 400 m<sup>2</sup>.

Da das Vorhaben weder mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans noch mit den Festsetzungen des Bebauungsplans vereinbar ist, besteht das Erfordernis zur Änderung beider Bauleitpläne.

Die konkreten Bauabsichten sehen eine Erweiterung der Grundfläche des Lebensmitteldiscountmarkts in alle Richtungen vor, wobei der Neubau nach wie vor im östlichen Bereich des Grundstücks errichtet werden soll.

Aus Sicht der Gemeinde Twist spielen bei diesen Planungsüberlegungen gewichtige Aspekte des Allgemeinwohls eine Rolle, wie z.B. Stärkung und Sicherstellung des zentralen Versorgungsbereiches sowie der Grundversorgung, Vermeidung von Leerständen sowie Sicherung bestehender und Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze.

## 7 Einzelhandelsverträglichkeit

Das Gutachten zur Beurteilung der städtebaulichen und regionalplanerischen Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsentwicklung kommt zu folgenden Ergebnissen:

- *„Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten Erweiterung führen gegenüber dem Zentrum Twist zu Umlenkungseffekten von maximal 5,9 % der Bestandsumsätze. Die Umlenkungswirkungen liegen somit unterhalb der Schwellenwerte zur Zentrenschädlichkeit von 7 % bzw. 10 %.*

*Durch die Lage im ZVB wird dieser mittelfristig gesichert und entwickelt, so dass die Planung zur Erreichung einer städtebaulichen Zielsetzung beiträgt.*

- *Die Umsatzumlenkungen gegenüber dem weiteren ZVB in Bült bewegen sich unterhalb der Messbarkeitsschwelle.*
- *Die absatzwirtschaftlichen Umlenkungen gegenüber den sonstigen Standortlagen belaufen sich mit einer Größenordnung von maximal 12,2 % oberhalb definierter Schwellenwerte.*

*Dies betrifft insbesondere die Anbieter in der nahegelegenen Fachmarkttagglomeration am Schwarzer Weg. Absatzwirtschaftlich betroffen ist insbesondere der betriebsformgleiche Anbieter LIDL. Auch bedingt durch den hohen Anteil niederländischer Kunden stellt sich der Betrieb jedoch sehr wettbewerbsfähig dar, so dass auch bei einer absatzwirtschaftlichen Beeinträchtigung nicht von einer Existenzgefährdung auszugehen ist.*

*In die gleiche Standortkategorie fallen auch die Supermärkte des Betreibers COMBI in den Ortsteilen Twist Siedlung sowie Bült. Diese sind zunächst als Vollsortimenter einer anderen Betriebsform zuzurechnen und dienen aufgrund ihrer Lage in den Ortsteilen vorrangig der wohnortnahen Versorgung in diesen Orten. Sie sind somit auch nur mittelbar von einer Wettbewerbsveränderung außerhalb der Ortsteile betroffen, da davon auszugehen ist, dass bereits heute eine Orientierung der Verbraucher auf andere Standorte mit einem entsprechenden Discountangebot stattfindet. Eine Betriebsaufgabe der genannten Betriebe ist auszuschließen.*

*Durch die Lage des Vorhabens in einem ZVB ist darüber hinaus eine städtebauliche Abwägung gegenüber Standorten niedrigerer Hierarchie möglich.*

- *Die Umlenkungseffekte gegenüber den Anbietern außerhalb des Gemeindegebietes liegen unterhalb der Messbarkeitsschwelle.*
- *Durch die Umlenkungseffekte können keine städtebaulich negativen Folgewirkungen abgeleitet werden.*
- *Aus dem Gesamtvorhaben lassen sich keine Vorschädigungen ableiten.*
- *Das Vorhaben entspricht den Vorgaben der Regionalplanung.*
- *Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Erweiterung eines bestehenden Betriebes, der zudem einen wesentlichen Beitrag zur Stärkung des Ortskerns leistet.“*

### **Raumordnerische Beurteilung**

Der Landkreis Emsland hat auf Grundlage des vorliegenden Gutachtens zur geplanten Einzelhandelsentwicklung auf seine raumordnerische Verträglichkeit hin geprüft. Im Rahmen der Beteiligung wurden die Industrie- und Handelskammer Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim, der Handels- und Dienstleistungsverband Osnabrück-Emsland sowie der Landkreis Grafschaft Bentheim beteiligt. Der Landkreis Emsland kommt in seiner raumordnerischen Beurteilung zu folgendem Ergebnis:

*„Die Gemeinde Twist ist im RROP 2010 als Grundzentrum ausgewiesen und hat damit die zentralen Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bereitzustellen.*

*Nach raumordnerischer Prüfung sowie nach Auswertung der vorgelegten gutachterlichen Ausführungen und der eingegangenen Stellungnahmen stelle ich fest, dass die Erweiterung*



*der Verkaufsfläche des Aldi-Marktes in der Gemeinde Twist auf 1.200 qm in Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Twist, von der Lage sowie vom Verkaufs- und Angebotssortiment mit der zentralörtlichen Bedeutung Twists vereinbar ist, ausgeglichene Versorgungsstrukturen benachbarter Gemeinden sowie die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte nicht wesentlich beeinträchtigt werden oder schädliche raumordnerische Auswirkungen zu erwarten sind.*

*Da es sich bei dem Vorhaben um ein Einzelhandelsgroßprojekt gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO handelt, ist im Rahmen der Bauleitplanung (Sondergebiet „Einzelhandel“) sicherzustellen, dass die der raumordnerischen Überprüfung zugrundeliegenden Verkaufsflächen eingehalten werden.“*

## **8 Innenentwicklung**

Nach der BauGB-Novellierung 2013 ist im § 1 Abs. 5 BauGB der Planungsgrundsatz ergänzt worden, dass *„die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.“*

Die geplante Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscountmarktes an der „Overbergstraße“ dient dem Ziel, den zentralen Versorgungsbereich Twist-Zentrum zu stärken und langfristig zu sichern. Der Bebauungsplan ist damit als Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB zu qualifizieren.

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist die räumliche und betriebswirtschaftliche Optimierung des bestehenden Lebensmitteldiscountmarktes am vorhandenen Standort sinnvoll, da die Inanspruchnahme bislang un bebauter Freiflächen an anderer Stelle im Gemeindegebiet vermieden werden kann. Damit werden die Nachverdichtungsmöglichkeiten im Ortskern von Twist genutzt und es kann auf die Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen verzichtet werden.

Dem Grundsatz der Innenentwicklung wird damit vollumfänglich Rechnung getragen.

## **9 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise, Baugrenzen**

Entsprechend den städtebaulichen Planungszielen wird das Plangebiet als Sonstiges Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO festgesetzt.

Die Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebiets wird mit der Bezeichnung „Lebensmitteldiscountmarkt“ präzisiert. Dadurch wird deutlich herausgestellt, dass dieser Markt vorrangig der Grundversorgung dienen soll. Innerhalb des Sondergebiets ist ein Lebensmitteldiscountmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 m<sup>2</sup> einschließlich der zweckgebundenen Nebenanlagen zulässig. Damit wird für den Lebensmitteldiscountmarkt eine marktgängige Größenordnung erreicht, die u.a. auch einer optimierten Warenpräsentation dient.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend der Obergrenze der BauNVO mit 0,8 festgesetzt, um eine funktionsgerechte Bebauung der Grundstücke zu ermöglichen. Die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 im Sonstigen Sondergebiet entspricht der festgesetzten Grundflächenzahl in Verbindung mit der eingeschossigen Bauweise. Ein zweites Vollgeschoss ist nach den konkreten Bauabsichten nicht vorgesehen.

Allerdings darf die Grundflächenzahl von 0,8 durch die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie durch die Grundflächen für Nebenanlagen wie die Warenanlieferung einschließlich deren Zufahrt bis auf 0,95 überschritten werden.

Die wesentliche städtebauliche Begründung hierfür ist, dass eine zweckmäßige, im Grundsatz kerngebietstypische Nutzung - entsprechend der Lage im Zentrum des Ortsteils Twist-Mitte - gewährleistet werden soll. Eine Festsetzung als Kerngebiet kommt hier aber nicht in Betracht, weil die geplanten baulichen Nutzungen nicht dem Gebietstypus eines Kerngebiets gemäß § 7 BauNVO entsprechen, wohl aber einen der Lage entsprechenden Verdichtungsgrad wie in einem Kerngebiet aufweisen sollen und müssen.

Nur durch eine nahezu vollständige Befestigung des Plangebiets kann der Standort des Lebensmitteldiscountmarkts als Magnetbetrieb langfristig gesichert werden, was wiederum Voraussetzung für die Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs ist.

Im Übrigen entsprechen die Planungen vollumfänglich dem Grundsatz der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.

Eine Zunahme des Verkehrsaufkommens ist nicht zu erwarten, da aufgrund der Lage im zentralen Versorgungsbereich ohnehin zahlreiche Einzelhandelsbetriebe im Umfeld ansässig sind.

Dass durch den Bau und Betrieb des Lebensmitteldiscountmarktes keine Überschreitung der zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005 auftreten, wird im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens nachgewiesen (s. Anlage).

Sonstige öffentliche Belange wie z.B. die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung, Wasserschutzgebiete, Bergbauflächen o.ä. stehen der Festsetzung zur Überschreitung der Grundflächenzahl in diesem Bereich nicht entgegen.

Anstelle der Festsetzungen zur Höhenlage sowie zur Traufhöhe aus der Ursprungsplanung wird nunmehr ausschließlich eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt, da die konkreten Bauabsichten ein Flachdach vorsehen und keine städtebauliche Erforderlichkeit für die Festsetzung der Höhenlage besteht. Hierbei ist zu beachten, dass die mittlere Höhe des Meeresspiegels (Normalhöhennull) als unterer Bezugspunkt gewählt wird, um eine hinreichende Bestimmtheit und Vollziehbarkeit der Festsetzung gewährleisten zu können.

Die Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe orientieren sich an der Ursprungsplanung, wonach eine Traufhöhe von maximal 3,50 m für eine eingeschossige Bebauung und maximal 6,00 m für eine zweigeschossige Bebauung zulässig ist. Die Geländehöhe innerhalb des Plangebiets beträgt etwa 17,5 m über Normalhöhennull (NHN); insofern sind nunmehr bauliche Anlagen bis zu einer Gesamthöhe von etwa 6,5 m möglich. Somit kann sichergestellt werden, dass sich die geplante Bebauung harmonisch in den Siedlungsbestand einfügt und nicht unverhältnismäßig hervortritt.

Die Überbaubarkeit ist so auf dem Grundstück angeordnet und dimensioniert, dass die konkreten Bauabsichten zur Erweiterung des Lebensmitteldiscountmarkts umgesetzt werden können. Die Grenzabstände sind im gesamten Plangebiet durch die Baugrenzen vorgegeben. Insofern ist in Teilen eine Bebauung ohne Grenzabstand zulässig, um die Umsetzung der konkreten Bauabsichten zu ermöglichen.

Die offene Bauweise aus der Ursprungsplanung wird in eine abweichende Bauweise geändert, da die konkreten Bauabsichten zur Erweiterung des Lebensmitteldiscountmarkts eine Gebäudelänge von mehr als 50 m vorsehen. Eine Gebäudelänge von mehr als 50 m ist erforderlich, um die angestrebte Verkaufsflächenerweiterung verwirklichen zu können.

## **10 Örtliche Bauvorschriften**

Auf eine Übernahme der örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung der baulichen Anlagen (Materialien, Farben und Dachformen) soll verzichtet werden. Dem Eigentümer soll damit die Möglichkeit gegeben werden, sein Baukonzept auch im Hinblick auf moderne und energiesparende Bauweise flexibel umsetzen zu können.

## **11 Erschließung**

### **11.1 Verkehrliche Erschließung**

Die Grundzüge der verkehrlichen Erschließung mit der Anbindung über die „Overbergstraße“ im Süden und die „Flensbergstraße“ in Westen werden nicht verändert.

Aufgrund der Erweiterung des Lebensmitteldiscountmarkts werden die Lage der Pkw-Zufahrten sowie die Stellplatzanordnung auf dem Grundstück angepasst. Insgesamt wird die Anzahl der Stellplätze geringfügig reduziert. Der Bereich der Stellplatzanlage ist im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Die Warenanlieferung erfolgt weiterhin im Osten des Plangebiets über die „Overbergstraße“; auch der Standort des Pappcontainers mit Schneckenverdichter wird nicht verändert.

Unmittelbar westlich des Plangebiets befindet sich der zentrale Busbahnhof mit Fahrtmöglichkeiten nach Meppen, Neuringe und Hebelermoor.

### **11.2 Technische Erschließung**

Alle erforderlichen Einrichtungen der technischen Infrastruktur sind in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden.

#### **Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung**

Die Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung des Plangebiets sowie die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen sind vorhanden. Ein Ausbau der Leitungsnetze ist nicht erforderlich.



## **Oberflächenentwässerung**

Das anfallende Oberflächenwasser wird weiterhin in die Kanalisation eingeleitet. Durch die zusätzliche Versiegelung erhöht sich die Menge an abzuleitendem Oberflächenwasser nur geringfügig. Die vorhandene Kanalisation ist in der Lage, auch die zusätzlichen Mengen an Oberflächenwasser aufzunehmen, schadlos abzuleiten und zu reinigen.

## **Schmutzwasserbeseitigung**

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die vorhandene Kanalisation zur Kläranlage. Durch die Planung tritt keine nennenswerte Erhöhung der Abwassermenge auf, so dass keine negativen Auswirkungen auf die bestehende Kanalisation zu erwarten sind.

Zu berücksichtigen ist, dass die Abwasserbeseitigung für angrenzende Baugrundstücke über das Plangebiet verläuft. Bei einer Erweiterung des vorhandenen Gewerbebetriebes muss der Schmutzwasserkanal inklusive Schächte und Hausanschlüsse umgelegt werden.

## **Abfallentsorgung**

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

## **Vorbeugender Brandschutz**

Die gesetzlichen Bestimmungen und technischen Anforderungen für einen ausreichenden Brandschutz sind zu beachten und mit der zuständigen Brandschutzbehörde sowie der örtlichen Feuerwehr im Zuge der detaillierten Erschließungsplanung und Hochbauplanung abzustimmen.

Im Plangebiet befindet sich keine unabhängige Löschwasserentnahmestelle. Die Löschwasserversorgung des Plangebiets erfolgt - wie bisher - über das öffentliche Trinkwassernetz (Hydranten).

## **12 Immissionsschutz**

### **12.1 Verkehrliche Schallimmissionen**

Von der Landesstraße L 47 „Alt-Rühlertwist“ gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

### **12.2 Gewerbliche Schallimmissionen**

Insbesondere von den Stellplätzen, den Einkaufswagen, dem Anlieferungsbereich, dem Kühlaggregat des Lebensmitteldiscountmarkts und dem sogenannten Schneckenverdichter gehen gewerbliche Schallemissionen aus.

Die Immissionssituation wurde im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens untersucht.

Das schalltechnische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass durch den vorgesehenen Betrieb des Lebensmitteldiscountmarkts - auch nach Umbau in der dargestellten Form - die zulässigen Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm im Umfeld eingehalten werden. (s. Anlage)

Dieses Ergebnis ist jedoch an die Voraussetzungen geknüpft:

- Anlieferungen mit Lkw im Nachtzeitraum von 22.00 bis 06.00 Uhr sind nicht zulässig.
- Öffnungszeiten sind von 08.00 Uhr bis 21.00 Uhr zulässig. Die Parkplatznutzung ist im Zeitraum von 07.00 bis 22.00 Uhr zulässig.
- Die drei Klimageräte des ALDI-Marktes werden an der Nordwand des ALDI-Gebäudes vorgesehen. Der zulässige Gesamtschalleistungspegel darf einen Wert von  $L_{WA} = 73 / 69$  dB(A) (Tag / Nacht) nicht überschreiten (gemittelt über eine volle Stunde). Zur Einhaltung der Schalleistungspegel ist bei den vorgesehenen drei Daikin Convenipak-Geräten ein Schalldämmgehäuse erforderlich.
- Die Überdachung des Anlieferungsbereiches ist um 4 Meter zu verlängern. Die Seitenwände im Überdachungsbereich sind innen hochabsorbierend auszuführen (z.B. durch Lochklinker). Der Reflexionsverlust muss mindestens 8 dB betragen. An der Ostseite ist die Ostwand des Überdachungsbereiches durch eine 2,0 m lange und 3,0 m hohe Lärmschutzwand zu verlängern (Höhe über Verladetisch). Die Westseite der Lärmschutzwand ist hochabsorbierend auszuführen (z.B. durch Lochklinker). Der Reflexionsverlust muss mindestens 8 dB betragen. Für die genannten Bauteile gilt ein Mindestschalldämm-Maß von 25 dB. Die schalltechnischen Anforderungen sind ohne Nachweis mit einem Flächengewicht von mindestens 40 kg/m<sup>2</sup> erfüllt. Es dürfen dauerhaft keine Spalte oder Ritze vorhanden sein bzw. entstehen.
- Die Pappcontainerabholung bzw. der Pappcontainerwechsel im Norden darf nur tags in der Zeit von 07.00 bis 20.00 Uhr erfolgen.
- Es sind lärmarme Einkaufswagen zu verwenden (z. B. mit Weichgummibereifung, Korbdämpfung und Kantenschutz, oder vergleichbar).

Nachweis und Umsetzung dieser Vorgaben sind vom Vorhabenträger im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Dass dies für die vorgesehene Erweiterung des Lebensmitteldiscountmarkts möglich ist, wurde in Abstimmung mit dem Vorhabenträger im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens nachgewiesen.

## 13 Berücksichtigung der Umweltbelange

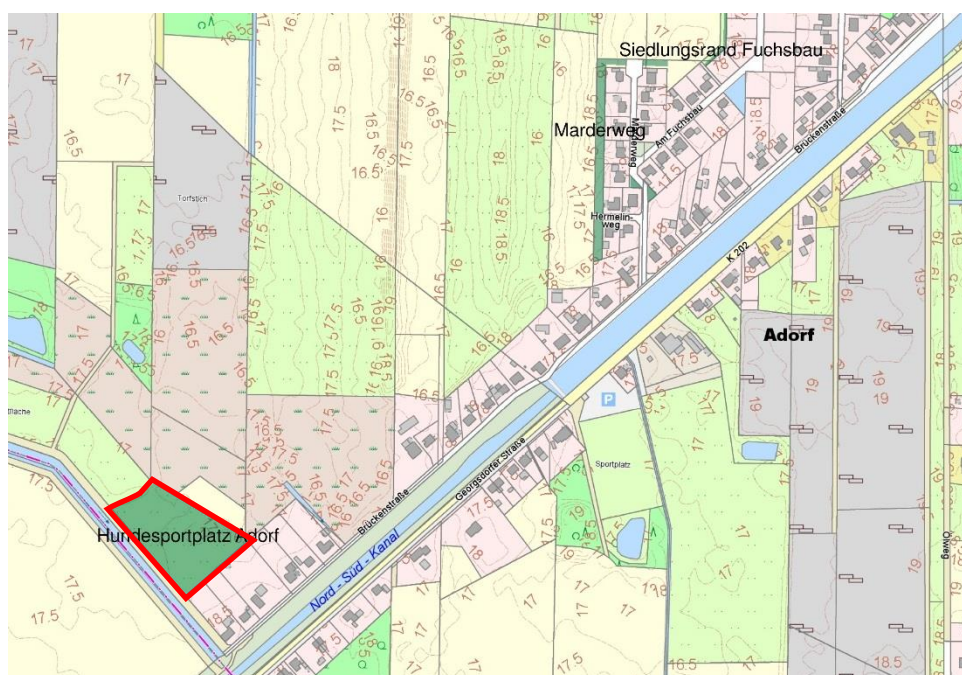
### 13.1 Umweltprüfung / Umweltbericht

Als Bestandteil dieser Begründung ist ein Umweltbericht mit Eingriffsbilanzierung erstellt worden. Da es sich bei dem vorliegenden Bereich bereits um einen intensiv genutzten sowie zu großen Teilen versiegelten Bereich handelt, der in seinem Bestand nur unwesentlich von den zukünftig vorgesehenen Nutzungen abweicht, kommt der Umweltbericht zu dem Ergebnis, dass „von keinen erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auszugehen [ist]“ (siehe Anlage).

### 13.2 Eingriff/ Ausgleich

Um die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes in die Abwägung einstellen zu können, ist im Rahmen des Umweltberichts eine Eingriffsbilanzierung erstellt worden: In der Bilanzierung wird festgestellt, dass die Maßnahmen im Plangebiet nicht ausreichen, um die Eingriffe vollständig auszugleichen. Nach Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich im Plangebiet verbleibt ein **Kompensationsdefizit von 330 Werteinheiten**.

Der überwiegende Ausgleich des rechnerischen Kompensationsdefizits erfolgt auf Flächen südlich des Hundesportplatzes im Ortsteil Adorf (Gemarkung Adorf, Flur 8, Flurstück 7/4). Als Maßnahme wurde eine Aufforstung durchgeführt (Kompensationsflächen-Nr. bei der Unteren Naturschutzbehörde: Twi-035). Die generierten Kompensationsreserven der Maßnahme wurden überwiegend bereits zum Ersatz für Eingriffe genutzt, die durch andere Bauleitplanverfahren ermöglicht worden sind.



**Ersatzfläche (ohne Maßstab)**



Durch den Nachweis von 220 Werteinheiten, die diesem Bebauungsplan anteilig zugeordnet werden, kann das Defizit teilweise kompensiert werden; es verbleibt ein geringfügiges Defizit in Höhe von **110 Werteinheiten**.

Da das Kompensationsmodell ohnehin nur einen rechnerischen Anhalt zur Ermittlung des Kompensationsdefizits darstellt und es sich bei dem vorliegenden Bereich bereits um einen intensiv genutzten sowie zu großen Teilen versiegelten Bereich handelt, ist aus Sicht der Gemeinde den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes sowie den Anforderungen zur Umsetzung der Eingriffsregelung weitgehend und grundsätzlich genüge getan und ein Verzicht auf die o.g. 110 Werteinheiten begründet und hinnehmbar.

Hierbei ist in die Abwägung einzustellen, dass es sich im Grundsatz um eine Maßnahme der Innentwicklung handelt, auch wenn dieses Verfahren aufgrund der rechtlichen Rahmenbedingungen nicht als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden kann. Gleichwohl sind hier aber die grundsätzlichen Anforderungen des BauGB zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen berücksichtigt, wie sie u.a. im § 1a Abs. 2 BauGB verankert sind:

*„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“*

Diesen Grundsätzen wird die Planung in besonderem Maße gerecht. Im Ergebnis der Abwägung aller Belange werden daher im vorliegenden Fall die Belange der Innenentwicklung und der Versorgung der Bevölkerung höher gewichtet; auf eine zusätzliche Kompensation oder zusätzliche Maßnahmen zur Grünordnung wird daher verzichtet.

### **13.3 Gesamt abwägung der Umweltbelange**

Aus den vorgenannten Gründen kommt die Gemeinde Twist in ihrer Gesamtabwägung zu dem Ergebnis, dass die Umweltbelange in diesem Verfahren ausreichend und angemessen berücksichtigt werden.

## **14 Klimaschutz**

Mit der BauGB-Novelle 2011 sind der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Anknüpfung an den Nachhaltigkeitsgrundsatz in § 1 Abs. 5 BauGB sozusagen als Programmsatz in das städtebauliche Leitbild integriert worden. Dabei *„soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“* Die Belange des Klimaschutzes sind daher bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt in die Abwägung einzustellen.

Bereits mit der Grundsatzentscheidung für die Erweiterung des Lebensmitteldiscountmarkts an dieser zentral gelegenen Stelle im Ortskern greift die Gemeinde Twist hier das Konzept der „Stadt der kurzen Wege“ auf, da dieser Standort aus allen umliegenden Wohnsiedlungsbereichen gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen ist. Das Verkehrsaufkommen und damit der dadurch verursachte CO<sub>2</sub>-Ausstoß können gegenüber einem Standort „auf der grünen Wiese“ verringert werden.

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, sind in dem Umfang in die Bebauungsplanänderung eingeflossen, soweit sie im Rahmen einer solchen Einzelhandelsentwicklung überhaupt umsetzen bzw. realisieren lassen.

Maßnahmen zu einer Anpassung an die Auswirkungen des Klimawandels - wie z.B. die Schaffung von Frischluftschneisen o.ä. - lassen sich hier aufgrund der speziellen örtlichen Gegebenheiten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Planungsziele in diesem Planverfahren nicht umsetzen.

## **15 Abschließende Erläuterungen**

### **15.1 Altlasten**

Nach Mitteilung der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde befinden sich ca. 150 m südwestlich des Plangebietes die im Altlastenverzeichnis des Landkreises Emsland mit der Bezeichnung „Rühlertwist, Bauschuttdeponie Am Schwarzen Weg“ aufgeführte Altablagerung mit der Anlagen-Nr. 454 054 403 sowie die Bohrschlammgrube mit der Anlagen-Nr. 454 054 404.

Ferner sind nördlich des Plangebietes die Altstandorte „Shell Tankstelle Jansen“, Anlagen Nr. 454 054 5 901 0001, und „Eissing Reifen GmbH“, Anlagen Nr. 454 054 5 901 0002, im Altlastenverzeichnis registriert.

Aus Sicht der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde wird darauf hingewiesen, dass nach derzeitigem Kenntnisstand eine Beeinträchtigung des Plangebietes im Wesentlichen über den Grundwasserpfad nicht sicher ausgeschlossen werden kann.

Da zu diesen Altstandorten keine Gefährdungsabschätzung gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) durchgeführt wurde und die Untersuchungen in Bezug auf die Altablagerungen noch nicht abgeschlossen sind, sind aus Gründen der Vorsorge folgende Hinweise zu beachten:

- Grundwasserhaltungen bei Tiefbaumaßnahmen sind vorab mit dem Fachbereich Umwelt des Landkreises Emsland abzustimmen und sachverständig zu begleiten und zu überwachen.
- Eine Grundwasserentnahme innerhalb des Plangebietes zum Zwecke der Nutzung als Trinkwasser ist unzulässig. Die Trinkwasserversorgung darf nur über das öffentliche Leitungsnetz erfolgen.

- Eine Grundwasserentnahme im Plangebiet zum Zwecke der Nutzung als Brauchwasser ist nur zulässig, wenn dieses Wasser vorher auf mögliche Verunreinigungen/Kontaminationen untersucht und die Unbedenklichkeit durch ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen wird.

Zudem ist der Landkreis Emsland - Untere Bodenschutzbehörde - unverzüglich durch den verantwortlichen Bauleiter bzw. den Bauherren zu benachrichtigen, soweit sich bei Bauarbeiten Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden oder in Baukörpern zeigen, die auf eine Kontamination des Bodens oder des Baukörpers mit umweltgefährdeten Stoffen hindeuten.

## **15.2 Denkmalschutz**

### **Baudenkmale**

Weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung sind Baudenkmale vorhanden. Denkmalschutzbelange sind daher nicht berührt.

### **Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. 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.

## **15.3 Erschließungskosten**

Alle notwendigen Erschließungsmaßnahmen betreffen das einzelne Bauvorhaben und werden vom Vorhabenträger getragen, so dass für die Gemeinde Twist keine weiteren Kosten für die Erschließung anfallen.

## **15.4 Bodenordnung und Realisierung**

Der Vorhabenträger verfügt über alle erforderlichen Grundstücksflächen, so dass eine der wesentlichen Voraussetzungen für eine Realisierung der Planung gegeben ist. Zur Realisierung der Planung sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

## **16 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk**

Der Bebauungsplan Nr. 14 „Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum“, 13. Änderung einschließlich Begründung wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Gemeinde Twist ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2017-06-21

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

.....  
Johannes Eversmann

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 14 „Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum“, 13. Änderung hat gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Satzungsbeschluss vom 21.06.2017 zugrunde gelegen.

Twist, den 22.06.2017

.....  
Bürgermeister