Gemeinde Twist

Twist, den 03.11.2025

Vorlage: 0469/2025

Beratungsfolge:	**Datum**	**Zuständigkeit**
Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt	11.11.2025	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	27.11.2025	Vorberatung
Gemeinderat	11.12.2025	Entscheidung

Fachbereich:	Bau und Planung
Sachbearbeitung:	Matteo Jansen

Bezeichnung:	**Arbeitsprogramm zur verbindlichen Bauleitplanung für das Jahr 2026**

Beschlussvorschlag:

Das Arbeitsprogramm zur verbindlichen Bauleitplanung für das Jahr 2026 wird - wie in der Beratung festgelegt - beschlossen. Die Sachstände der Bauleitplanverfahren der 1. Priorität zum Stichtag 03.11.2025 werden zur Kenntnis genommen.

Sachdarstellung:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 25.04.2019 (SV 0403/2019) den einstimmigen Beschluss gefasst, zu Beginn jeden Kalenderjahres ein verbindliches Arbeitsprogramm für die Bauleitplanung festzulegen. Die entsprechenden Prioritäten sind wie folgt definiert:

1. Priorität
Aktuell zu bearbeitende Bauleitplanverfahren (max. drei Verfahren), die ihrer Projektreife entsprechend vorangetrieben werden.

2. Priorität
Nachrücker (max. fünf Verfahren), von denen bei Rechtskraft eines Verfahrens aus der Priorität 1 und verfügbaren Arbeitskapazitäten ein Verfahren in die 1. Priorität aufgenommen wird.

3. Priorität
Übrige Planverfahren, für die ein Aufstellungsbeschluss gefasst wurde und die aktuell nicht weitergeführt werden oder nicht weitergeführt werden können. Insbesondere bei Verfahren aus den Prioritäten 2 und 3 ist zu überprüfen ob das Planerfordernis nach wie vor besteht; ggfls. ist eine Beendigung des Planverfahrens durch Aufhebungsbeschluss herbeizuführen.

Die Einordnung eines Bauleitplanverfahrens in eine der drei Prioritäten erfolgt mit der Beratung und Beschlussfassung über den Aufstellungsbeschluss. Für eine Zuordnung der Verfahren in die einzelnen Prioritäten gilt folgender Grundsatz: "Je größer der Nutzen, also zum Beispiel die Schaffung der Anzahl von Wohn- bzw. Gewerbeeinheiten, desto höher erfolgt die Prioritäteneinstufung." (Zitat aus SV 0403/2019)

Zum Beratungszeitpunkt liegen verschiedene Anträge auf Bauleitplanung vor, für die noch kein Aufstellungsbeschluss gefasst wurde bzw. gefasst werden konnte. Um diese Verfahren bei der mittel- und langfristigen städtebaulichen Gemeindeentwicklung zu berücksichtigen, wird vorgeschlagen diese Verfahren vorbehaltlich der Beratung und Entscheidung über den Aufstellungsbeschluss in eine Priorität einzuordnen.

Für das Jahr 2026 wird folgendes Arbeitsprogramm vorgeschlagen:

Lfd. Nr.	Bebauungsplan	Kriterium	Zeitschiene
1. Priorität: Aktuell zu bearbeitende Planverfahren (max. 3 Verfahren)			
1.1	B-Plan Nr. 68 „SO Reiterdorf Niers“, 2. Änderung (+39. FNP-Änderung)	Wirtschaftsförderung	Städtebaulicher Vertrag ist abgeschlossen. Ein Kick-off-Termin wird für das 4. Quartal 2025 terminiert.
1.2	B-Plan Nr. 86 "Zwischen Klärteichen und L 47" (+29. FNP-Änderung)	Flächenbereitstellung Gewerbeflächen/ Wirtschaftsförderung	Planverfahren ist in Bearbeitung in enger Abstimmung mit benachbarten Gewerbebetrieben mit Erweiterungsabsicht. Frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung ist für 1. Quartal 2026 vorgesehen.
1.3	38. FNP-Änderung „Erweiterung Windpark Twist“	Positivplanung für die Errichtung von 21 Windenergieanlagen als Ergänzung zum sachlichen Teilprogramm Windenergie des RROP für den Landkreis Emsland	Bei Vorliegen eines Vorbescheides gem. § 9 Abs. 1a BImSchG wird ein entsprechender Aufstellungsbeschluss zur Beratung und Entscheidung vorgelegt (SV 0412/2025). Zum Stichtag 03.11.2025 hat der Landkreis Emsland noch keine Entscheidung getroffen.
2. Priorität: Nachrücker (max. 5 Verfahren)			
2.__	B-Plan Nr. 62 „Östlich des Süd-Nord-Kanals“ (+15. FNP-Änderung)	Flächenbereitstellung für Wohn- bzw. Mischgebietsnutzungen	Städtebaulicher Vertrag wurde am 01.03.2002 unbefristet abgeschlossen und Aufstellungsbeschluss am 14.03.2002 gefasst. Siehe Erläuterung a)
2.__	B-Plan Nr. 14 „Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum“, 16. Änderung	Flächenbereitstellung für großflächigen Einzelhandel	Siehe Erläuterung b)

2.__	B-Plan Nr. 89 "Zwischen Bült und Reithorn“, 1. Erweiterung	Flächenbereitstellung Wohn-/Gewerbeflächen	Bauleitplanverfahren wurde im Arbeitsprogramm zur verbindlichen Bauleitplanung für das Jahr 2025 in die Priorität 2.3 eingeordnet. Siehe Erläuterung c)
2.__	B-Plan Nr. 93 „Solar- und Schnellladepark am Heidekrug“ (+41. FNP-Änderung)	Flächenbereitstellung Gewerbeflächen/ Wirtschaftsförderung	Siehe Erläuterung d)
2.__	B-Plan Nr. 53 „Campingplatz Neuringe“, 2. Änderung (+42. FNP-Änderung)	Wirtschaftsförderung	Siehe Erläuterung e)
3. Priorität: Anstehende Planverfahren (alle übrigen Verfahren)			
3.1	B-Plan Nr. 55 „Gewerbe- und Industriegebiet Autobahn“, 1. Änderung	Sonstiges Kriterium: Überplanung Verkehrsfläche	k. A.
3.2	B-Plan Nr. 71 „Gewerbe- und Industriegebiet Autobahn, Teil II“, 1. Änderung	Sonstiges Kriterium: Überplanung Verkehrsfläche	k. A.

Zu den aktuell laufenden Planverfahren der 1. Priorität kann zum Stichtag 03.11.2025 folgender Sachstand berichtet werden:

1. Priorität

1.1 B-Plan Nr. 68 „SO Reiterdorf Niers“, 2. Änderung (+39. FNP-Änderung)
Das Bauleitplanverfahren soll dem Vorhabenträger die Möglichkeit eröffnen, seine geplante Betriebserweiterung umzusetzen. Das Vorhaben dient der Erweiterung eines örtlichen Gewerbebetriebes im Bereich Tourismus. Mit dem Vorhabenträger wurde am 03.09.2025 ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Ein entsprechender Kick-off-Termin ist für das 4. Quartal 2025 vorgesehen. Im Anschluss sollen belastbare Gutachten und fachliche Konzepte erarbeitet werden, um im 1. Quartal 2026 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

1.2 B-Plan Nr. 86 "Zwischen Klärteichen und L 47" (+29. FNP-Änderung)
Das Bauleitplanverfahren dient der Flächenbereitstellung von Gewerbeflächen im Ortsteil Siedlung zwischen dem bestehenden Gewerbe- und Industriegebiet und der Landesstraße L 47. Darüber hinaus dient das Verfahren der Standortentwicklung benachbarter Gewerbetriebe und somit der Wirtschaftsförderung. Mit den zwischenzeitlich erarbeiteten Gutachten und Konzepten, u. a. zur Lärmentwicklung, Oberflächenentwässerung und zum Verkehr werden zeitnah mit den benachbarten Gewerbebetrieben mit Erweiterungsabsicht die Planungen erörtert. So sollen dessen Planungsabsichten frühzeitig einbezogen und durch planungsrechtliche Festsetzungen größtmöglich gesichert werden. Anschließend soll die Frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung im 1. Quartal 2026 durchgeführt werden.

1.3 38. FNP-Änderung „Erweiterung Windpark Twist“
Der Kreistag hat in seiner Sitzung am 27.01.2025 das Sachliche Teilprogramm Windenergie für den Landkreis Emsland als Satzung beschlossen. Die Genehmigung wurde zwischenzeitlich von der oberen Landesplanungsbehörde, dem Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems in Oldenburg genehmigt. Durch Bekanntmachung im Amtsblatt am 13.06.2025 ist das Sachliche Teilprogramm Windenergie in Kraft getreten. Damit wird das Erreichen des Teilflächenziels nach dem Gesetz zur Festlegung von Flächenbedarfen für Windenergiean-

lagen an Land (Windenergieflächenbedarfsgesetz – WindBG) festgestellt. Die Kommunen können über die im RROP ausgewiesenen Flächen hinaus durch Positivplanung der Windenergie zusätzlich substanziell Raum verschaffen. Ein möglicher Investor hat zwischenzeitlich beim Landkreis Emsland einen Vorbescheid gem. § 9 Abs. 1a BImSchG zur Errichtung von 21 Windenergieanlagen (WEA) als Ersatz für 22 bestehende Anlagen im Windpark Twist beantragt. Die Standorte der beantragten WEA sowie die Rotorflächen befinden sich teilweise außerhalb der durch den Landkreis ausgewiesenen Vorranggebiete. Eine Realisierung des Vorhabens im beantragten Umfang setzt eine Positivplanung der Gemeinde voraus. Zum Stichtag 03.11.2025 hat der Landkreis Emsland noch keine Entscheidung getroffen. Unter der Voraussetzung, dass ein positiver Vorbescheid für das Vorhaben vorliegt, soll ein entsprechender Aufstellungsbeschluss vorbereitet und den politischen Gremien zur Beratung und Entscheidung vorgelegt werden.

Zu den in der 2. Priorität aufgelisteten Verfahren kann folgender Sachstand mitgeteilt werden:

2. Priorität

a) B-Plan Nr. 62 „Östlich des Süd-Nord-Kanals“ (+15. FNP-Änderung)

Der Rat der Gemeinde Twist hat in seiner Sitzung am 14.03.2002 die Aufstellung der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 62 „Östlich des Süd-Nord-Kanals“ beschlossen. Mit dem Vorhabenträger gilt seit dem 01.03.2002 ein unbefristeter städtebaulicher Vertrag. Die Planungen wurden im Jahr 2023 intensiviert. Der VA hat in seiner Sitzung am 28.09.2023 den einstimmigen Beschluss gefasst, eine lärmtechnische Voruntersuchung für die im Übersichtsplan zur SV 0240/2023 dargestellte Potentialfläche durchzuführen. Der TÜV Süd (ehem. ZECH Ingenieurgesellschaft) hat am 12.08.2024 einen schalltechnischen Bericht vorgelegt, der aufzeigt, dass zwischenzeitlich die Lärmpegel sich gegenüber der Beurteilung in 2008 deutlich reduziert haben und der Lärmkonflikt damit nicht mehr besteht. Die Potenzialfläche lässt sich nunmehr ohne seinerzeit empfohlene aufwendige bauliche Lärmschutzmaßnahmen für Wohn- bzw. Mischgebietsnutzungen beplanen. Auf Grundlage dieses positiven Ergebnisses haben zwischenzeitlich verschiedene Gespräche mit dem Eigentümer und möglichen Investoren stattgefunden. Am 07.02.2025 hat der Eigentümer, der gleichzeitig als Investor für die Senioren-Hof-Wohngemeinschaft auftritt, einen Gestaltungsplan des rd. 3,9 ha großen Gebietes in zwei Varianten vorgelegt. Daraufhin haben verschiedene Gespräche mit dem Eigentümer und möglichen weiteren Investoren stattgefunden. Dabei sind Überlegungen angestellt worden, wie die Umsetzung möglicher städtebaulicher Ziele (WA- und MI-Gebiet) kurz- bis mittelfristig verbindlich sichergestellt werden können. Der Eigentümer hat in verschiedenen Gesprächsterminen mit der Verwaltung deutlich gemacht, dass er an der Umsetzung des unbefristeten städtebaulichen Vertrages festhalte und sein Investitionswille nach wie vor unverändert bestehe.

Hinweis:
Für die im Plangebiet vorgesehene Wohnnutzung wird seitens der Verwaltung parallel geprüft, ob die Novelle des Baugesetzbuches – „Wohnungsbau-Turbo“ zur Anwendung kommen kann.

b) B-Plan Nr. 14 „Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum“, 16. Änderung

Die K+K Klaas & Kock Nachfolger OHG hat mit Schreiben vom 16.06.2025 einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum“, 6. Änderung, gestellt. Das Unternehmen beabsichtigt, am Standort Fürstenbergstraße 4–10, 49767 Twist, den bestehenden K+K-Lebensmittelverbrauchermarkt zu erweitern. Bei dem beantragten Vorhaben handelt es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt mit einer Verkaufsfläche von mehr als 1.200 m². Eine Realisierung ist gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO nur im Rahmen eines entsprechenden Bauleitplanverfahrens möglich. Zur Beurteilung der raumordnerischen Auswirkungen des geplanten Vorhabens wurde in Abstimmung mit dem Antragsteller am 02.07.2025 eine raumordnerische Beurteilung beim Landkreis Emsland als zuständige

Raumordnungsbehörde beantragt. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange haben die Industrie- und Handelskammer Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim sowie der Handels- und Dienstleistungsverband Osnabrück – Emsland mitgeteilt, dass auf Grundlage der vorgelegten Planunterlagen eine abschließende raumordnerische und städtebauliche Beurteilung derzeit nicht möglich ist. Der Antragsteller wurde über den Sachverhalt informiert und gebeten, die entsprechenden Unterlagen nachzuarbeiten und die für eine bewertungsfähige raumordnerische Beurteilung erforderlichen Punkte zu ergänzen**.** Nach Vorliegen der raumordnerischen Beurteilung wird der Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes den politischen Gremien der Gemeinde Twist zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

c) B-Plan Nr. 89 "Zwischen Bült und Reithorn", 1. Erweiterung
Dem Bauleitplanverfahren wurde im Arbeitsprogramm zur verbindlichen Bauleitplanung für das Jahr 2025 die Priorität 2.3 zugeordnet.

d) B-Plan Nr. 93 „Solar- und Schnellladepark am Heidekrug" (+41. FNP-Änderung)
Am 22.05.2025 hat die Grünwerke GmbH einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB für einen Solar- und Schnellladepark am Heidekrug in Twist-Rühlerfeld gestellt. Inhaltlich wird auf die Vorstellung des Projektes im nichtöffentlichen Teil der Gemeinderatssitzung vom 14.03.2024 (SV 0278/2024) hingewiesen. Laut Antragsteller soll das Vorhaben in Kooperation mit

- dem Eigentümer des Heidekrugs, der die Revitalisierung eines gastronomischen Angebots am Standort beabsichtigt,
- der EnBW mobilty + AG & Co. KG, die die Errichtung eines Schnellladeparks am Standort plant und diesen in das größte Schnellladenetz Deutschlands integrieren möchte,
- der Grünwerke GmbH, die beabsichtigt einen Solarpark am Standort zu errichten und zu betreiben,

umgesetzt werden. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 25.09.2025 ein Konzept zur Steuerung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen (SV 0461/2025) beschlossen und darin die Projektierungsfläche des Vorhabens berücksichtigt. Die Zuordnung einer Priorität des Verfahrens erfolgt unter dem Vorbehalt einer finalen Beratung und Beschlussfassung über den Aufstellungsbeschluss einschließlich projektbezogener Vereinbarungen (u. a. städtebaulicher Vertrag, Ansiedlungsvertrag).

e) B-Plan Nr. 53 „Campingplatz Neuringe", 2. Änderung (+42. FNP-Änderung)
Der Eigentümer des Campingplatzes *Häppy Life Blaue Lagune Twist* hat gegenüber Rat und Verwaltung sowie öffentlich (u. a. in einem Bericht der Meppener Tagespost im April 2025) mitgeteilt, dass er beabsichtigt am Standort in den kommenden sieben bis acht Jahren rd. 5 Mio. € zu investieren. Die Investition umfasst u. a. eine langfristige Erweiterung der Anlage um rd. 5 ha. Zur Realisierung des Projektes ist in jedem Fall ein Bauleitplanverfahren erforderlich.

Finanzielle Auswirkungen:

Mit einem Beschluss über das Arbeitsprogramm zur verbindlichen Bauleitplanung sind keine direkten Aufwendungen oder Erträge verbunden. Die erforderlichen Finanzmittel für den konkreten Planungsaufwand werden im Ergebnishaushalt zur Verfügung gestellt.

Anlagen:

Beschluss Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt vom 11.11.2025:

Beratungsergebnis:

Abstimmungsergebnis: _____ Ja _____ Nein _____ Enthaltung

Beschlussergebnis: ☐ Lt. Vorschlag ☐ Abweichend

Gez.	Gez.
Matteo Jansen	Bürgermeisterin
(Verfasser)	(Freigabe)