# Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Twist diesen Bebauungsplan Nr. Bebauungsplan Nr. 14, 15. Änderung "Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Twist, den 04.08.2025 L.S. gez. Lübbers
Bürgermeisterin

# Verfahrensvermerke

**Planunterlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,

© 2024 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 30.09.2024). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN),
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
- Katasteramt Meppen -
Meppen, den 04.08.2025 gez. S. Wührdemann
Katasteramt Meppen

**Planverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 15.07.2025 gez. K. Kropp
(Unterschrift)

**Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Twist hat in seiner Sitzung am 31.08.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14, 15. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.09.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Twist, den 04.08.2025 L.S. gez. Lübbers
Bürgermeisterin

**Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Twist hat in seiner Sitzung am 11.03.2025 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden am 15.03.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14, 15. Änderung mit der Begründung, die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und die Bekanntmachung im Zeitraum vom 17.03.2025 bis 17.04.2025 im Internet veröffentlicht und durch leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten (hier: öffentliche Auslegung) zur Verfügung gestellt worden.

Twist, den 04.08.2025 L.S. gez. Lübbers
Bürgermeisterin

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Twist hat den Bebauungsplan Nr. 14, 15. Änderung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.06.2025 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Twist, den 04.08.2025 L.S. gez. Lübbers
Bürgermeisterin

**Ausfertigung**

Der Bebauungsplan Nr. 14, 15. Änderung der Gemeinde Twist wird hiermit ausgefertigt. Der Bebauungsplan stimmt mit dem Willen des Rates der Gemeinde Twist im Zeitpunkt der Beschlussfassung überein.

Twist, den 04.08.2025 L.S. gez. Lübbers
Bürgermeisterin

**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Twist ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.10.2025 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 14, 15. Änderung ist damit am 30.10.2025 in Kraft getreten.

Twist, den 30.10.2025 L.S. gez. Lübbers
Bürgermeisterin

**Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 14, 15. Änderung ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 14, 15. Änderung und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

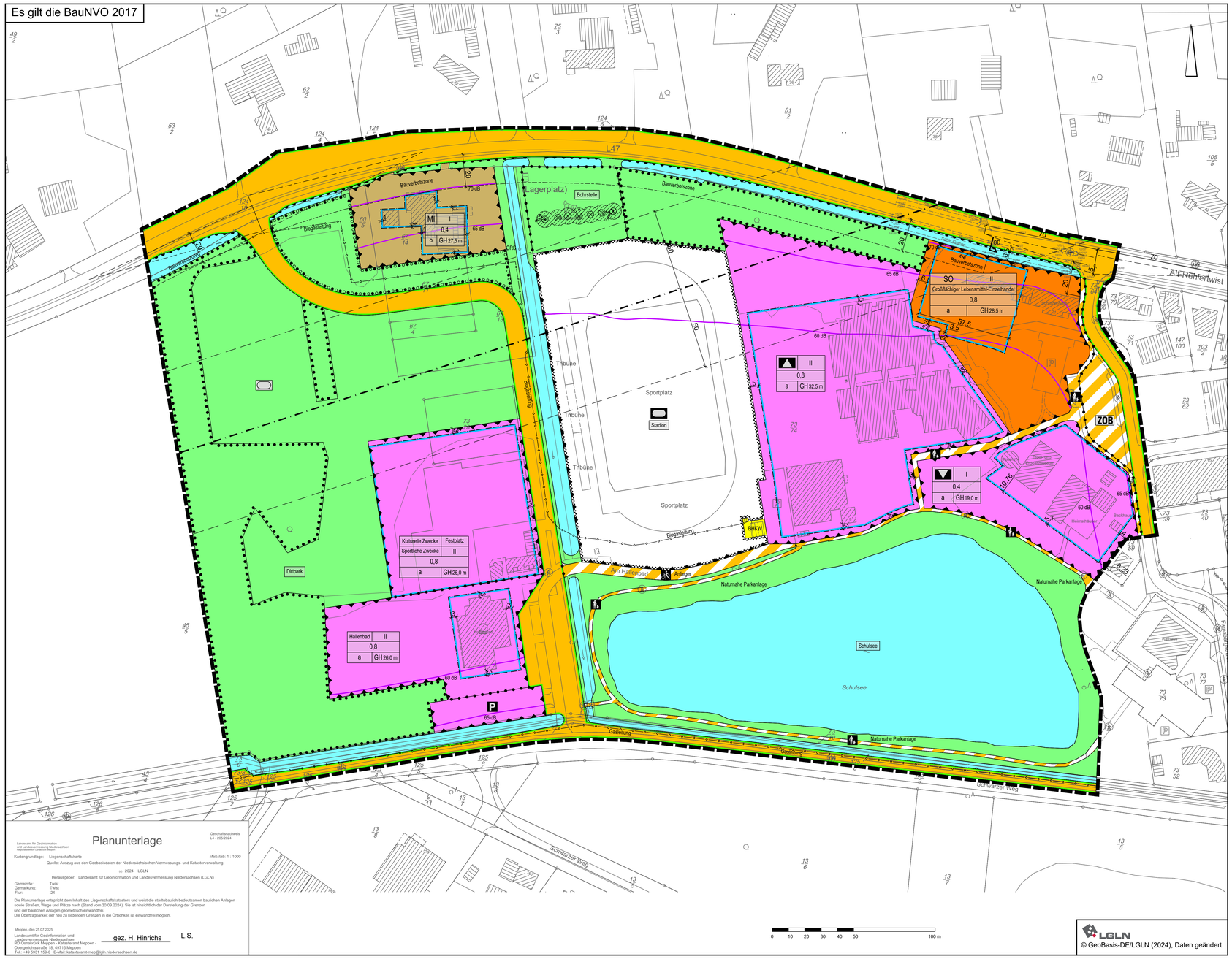
Twist, den ..... Bürgermeisterin

**Beglaubigungsvermerk**

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Twist, den ..... GEMEINDE TWIST
Die Bürgermeisterin

Es gilt die BauNVO 2017




# PLANZEICHENERKLÄRUNG

**1. Art der baulichen Nutzung**

- MI — Mischgebiete
- SO — Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung: Großflächiger Lebensmittel-Einzelhandel

**2. Maß der baulichen Nutzung**

- 0,4 — Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GH 26,0 m — Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß in Meter über NHN (Normalhöhennull) GH= Gebäudehöhe

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

- o — Offene Bauweise
- a — Abweichende Bauweise
- Baugrenze
- überbaubare Fläche
- nicht überbaubare Fläche

**4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs , Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen**

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Zweckbestimmung: Schule
- Zweckbestimmung: Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Flächen für Sport- und Spielanlagen
- Stadion — Zweckbestimmung: Stadion
- Zweckbestimmung: Sportanlagen

**6. Verkehrsflächen**

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Fußweg
- Anlieger — Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg und Anliegerweg
- P — Zweckbestimmung: Wohnmobilstellplatz und Stellplätze
- ZOB — Zweckbestimmung: ZOB
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken**

- Flächen für Versorgungsanlagen
- BHKW — Zweckbestimmung: Blockheizkraftwerk (BHKW)

**8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**

- unterirdische Leitung

**9. Grünflächen**

- Öffentliche Grünflächen
- Bohrstelle — Zweckbestimmung: Bohrstelle
- Dirtpark — Zweckbestimmung: Dirtpark
- GRS — Zweckbestimmung: Gewässerrandstreifen
- Naturnahe Parkanlage — Zweckbestimmung: Naturnahe Parkanlage
- Zweckbestimmung: Sportplatz

**10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**

- Wasserflächen
- Schulsee — Zweckbestimmung: Schulsee

**13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**15. Sonstige Planzeichen**

- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- 70 dB — Außenlärmpegel in dB(A)
- Abgrenzung unterschiedlicher Außenlärmpegel
- Bauverbotszone (20 m) gemäß § 24 NStrG
- OD — Ortsdurchfahrt
- Sichtdreieck
- Richtfunktrasse mit beidseitigem Schutzstreifen
- Vorhandene Bohrstellen (von Bebauung freizuhalten)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

# Textliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung – Gemeinbedarfsflächen, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**
   Für das Plangebiet werden Gemeinbedarfsflächen sowie Flächen für Sport- und Spielanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.
   Zulässig sind auf den Flächen alle Anlagen, die mit der Nutzung der jeweiligen Zweckbestimmung in direktem Zusammenhang stehen und ihre Zuwegungen.
2. **Art der baulichen Nutzung – Sonstiges Sondergebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 1 BauNVO**
   Es wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmittel-Einzelhandel" gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringungen von großflächigem Lebensmittel-Einzelhandel inklusive Backshop.
   Zulässig sind:
   - **Großflächiger Lebensmittel-Einzelhandel/Backshop**: Es ist eine maximale Verkaufsfläche von 1.730 m² (einschließlich Backshop) zulässig. Folgende periodische Sortimente des kurzfristigen Bedarfs gemäß Einzelhandelskonzept (Tabelle 19) der Gemeinde Twist sind zulässig:
     - Nahrungs- und Genussmittel
     - Gesundheit und Pflege
     - Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf
   - Aperiodische Randsortimente des mittel- und langfristigen Bedarfs gemäß Einzelhandelskonzept der Gemeinde Twist (Tabelle 19; alle nicht periodischen Sortimente) bis zu 5 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche (entspricht einer maximal zulässigen Verkaufsfläche 86,5 m²)
   - Büro-, Verwaltungs-, Lagerräume, die dem Einzelhandelsbetrieb zugeordnet sind
   - Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, fernmeldetechnischen Anlagen und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen
   - Stellplätze, einschließlich der Überdachung der Stellplätze mit Photovoltaikanlagen.
3. **Art der baulichen Nutzung – Mischgebiet (§ 6 BauNVO)**
   Es werden Mischgebiete festgesetzt. Innerhalb der Mischgebiete werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 3 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
4. **Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**
   Der obere Bezugspunkt ist der oberste Punkt des Daches. Ausgenommen von der Höhenfestsetzung sind untergeordnete Gebäudeteile i. S. d. § 5 Abs. 4 Nr. 1 NBauO.
5. **Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauGB)**
   Es wird festgesetzt, dass die Grundflächenzahl im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmittel-Einzelhandel" gemäß § 19 Abs. 4 BauGB durch Nebenanlagen bis auf ein Höchstmaß von 0,9 überschritten werden darf.
6. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**
   Es gilt gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise für die Gemeinbedarfsflächen sowie die Sondergebietsflächen. Danach sind Gebäude wie in der offenen Bauweise zulässig, jedoch ohne eine Begrenzung der Gesamtlänge der Gebäude. Für die übrigen Gebiete gilt die offene Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 50 m.
7. **Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)**
   Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen sind die Errichtung von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO und Stellplatzanlagen gemäß § 12 BauNVO zulässig.
8. **Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
   Auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzten Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „ZOB" ist die Errichtung von Stellplätzen für Shuttle- und Reisebussen sowie deren Zu- und Abfahrten zulässig. Bauliche Anlagen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen sowie Garagen und Carports sind unzulässig.
9. **Gräben und Gewässer (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**
   Die im Plangebiet vorhandenen Gewässer und Gräben sind in offener, naturnaher Form zu erhalten; die Böschungen dürfen nicht bebaut, bepflanzt oder verändert werden.
10. **Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
    (1) Für den Bereich um den Schulsee wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Parkanlage" festgesetzt. Zulässig sind die Errichtung und der Betrieb von zweckgebundenen baulichen Einrichtungen wie Wege, Sitzbänke, etc.
    (2) Im Westen werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sportplatz" festgesetzt. Zulässig sind die Errichtung und der Betrieb von zweckgebundenen baulichen Einrichtungen, wie z.B. Nebenanlagen.
11. **Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
    Stellplätze sind aus wasserdurchlässigem Material (z.B. Fugenpflaster, Rasengitterstein, etc.) herzustellen.
12. **Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
    Im Misch- und Sondergebiet sind die Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 15 Grad und mit einer Ausdehnung von mehr als 50 m² zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Dies gilt nicht für Teile der Dachflächen, die für Belichtungszwecke in Anspruch genommen werden. Die Anlage als Gründach widerspricht nicht der Nutzung als Dachgarten und der integrierten Aufstellung von Modulen zur Nutzung solarer Energie.
13. **Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB)**
    Die innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern vorhandenen Gehölze sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgängen oder bei Beseitigung sind heimische, klimaangepasste Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
14. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**
    Pro angefangene zehn Stellplätze ist ein standortgerechter und heimischer Baum entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Als Pflanzqualität zu verwenden sind Hochstämme, StU. 16-18 cm. Bei Abgang ist ein gleichartiger Ersatz nachzupflanzen. Bestehende Bäume innerhalb Fläche können angerechnet werden.

    **Pflanzliste:**

    | Wissenschaftlicher Name | Deutscher Name |
    |---|---|
    | Acer spec. | Ahorn |
    | Amelanchier ovalis | Echte Felsenbirne |
    | Carpinus betulus | Hainbuche |
    | Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn |
    | Crataegus laevigata | Zweigriffeliger Weißdorn |
    | Corylus avellana | Gemeine Hasel |
    | Sorbus aucuparia | Eberesche |
    | Malus in Sorten | Zierapfel |
    | Prunus in Sorten | Zierkirschen |
    | Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
    | Tilia spec. | Linden |

15. **Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
    (1) Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau" – Teil 1: Mindestanforderungen", Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1:2018-01) auszubilden. Die dafür maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Planurkunde zu entnehmen.
    Ausnahmsweise kann von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz abgewichen werden, soweit mittels eines Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass infolge eines niedrigeren maßgeblichen Außenlärmpegels geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.
    (2) Bei Wohnungen sind die dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräume, die nicht über ein Fenster in Fassaden mit Beurteilungspegeln ≤ 45 dB(A) nachts verfügen, mit einer geeigneten, fenster-unabhängigen Lüftung auszustatten (z.B. schallgedämmte Lüftungssysteme).

# Hinweise

1. **Außerkrafttreten der bisherigen Festsetzungen**
   Mit der 15. Änderung werden der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 14 „Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum" (Ursprungsplan) sowie seine Änderungen teilweise überplant. Mit Inkrafttreten der 15. Änderung werden alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans und der Änderungen für die überplanten Flächen unwirksam.
2. **Denkmalschutz**
   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 oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Versteinerungen -, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Emsland unverzüglich gemeldet werden. Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44 - 2173 oder (05931) 6605.
   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 vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).
3. **Altablagerungen/Altlasten**
   Aus Gründen der Vorsorge sind aufgrund bislang nicht durchgeführter Gefährdungsabschätzungen gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu den Altstandorten im näheren Umfeld folgende Hinweise zu beachten:
   - Grundwasserhaltungen bei Tiefbaumaßnahmen sind vorab mit dem Fachbereich Umwelt des Landkreises Emsland abzustimmen und vorschriftsmäßig 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.
4. **Versorgungsleitungen und -kabel**
   Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.
   Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.
5. **Kampfmittel**
   Sollten bei Erarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelräumdienst des Landes Niedersachsens bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen
6. **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.
7. **Besonderer Artenschutz:**
   Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.
   Zum Schutz der Fauna darf die gesamte Baufeldherrichtung (Baufeldräumung, Entfernung von Gehölzen, Entfernung von Gebäuden, Abschieben von Oberboden) aus artenschutzrechtlichen Gründen und zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nur in der Zeit vom 31. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden. Falls dieser Zeitraum nicht eingehalten werden sollte, ist durch einen Fachkundigen nachzuweisen, dass auf den betroffenen Flächen bzw. in den betroffenen Gehölzen oder Gebäuden keine Brutvorkommen oder Nist- und Schlafplätze vorhanden sind. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und die Untere Naturschutzbehörde ist hier rechtzeitig zu informieren.
   Weiter ist aus artenschutzrechtlichen Gründen vor einer möglichen Fällung bzw. Rodung von Gehölzen oder vor dem Abbruch von Gebäuden eine Sichtkontrolle durchzuführen, ob Nester, Spalten oder Höhlen in den Gehölzen/Gebäuden vorhanden sind, die zum Fällungs-, Rodungs-, oder Abrisszeitpunkt als dauerhafte oder aktuell besetzte Lebensstätten, wiederkehrende Nist- oder Überwinterungshabitate von Fledermäusen, Vögeln oder anderen Tierarten dienen. Bei der Feststellung solcher Lebensstätten und Habitate sind die vorgesehenen Arbeiten zu unterlassen und die Untere Naturschutzbehörde hinzuzuziehen.
8. **Schallimmissionen Verkehr**
   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.
9. **Schallimmissionen Freizeit**
   Von den Flächen für Sport- und Spielanlagen und von den Flächen für Gemeinbedarf „Kulturellen und Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen/Festplatz" können Schallemissionen durch Freizeitveranstaltungen ausgehen. Dies können insbesondere Sportveranstaltungen, Gemeindefeste und Schützenfeste sein. Im Hinblick auf die Lärmschutzvorgaben zu Freizeitlärm wird auf die Ausführungen der Schalltechnischen Untersuchung (Februar 2025) hingewiesen, dass seltene Ereignisse an höchstens 18 Tagen in einem Jahr stattfinden. In diesem Rahmen ist Freizeitlärm auch nach 22 Uhr hinzunehmen.
10. **Immissionen Geruch**
    Die zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen, die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen, sind als Vorbelastung hinzunehmen.
11. **Bauverbotszone**
    Gemäß § 24 Abs. 1 NStrG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- und Kreisstraßen
    1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m (dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs), gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn und
    2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

    nicht errichtet werden.
12. **Rechtliche Grundlagen**
    Die dieser Planung zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden bei der Verwaltung der Gemeinde Twist, Flensbergstraße 7, D-49767 Twist im Fachbereich Bau und Planung eingesehen werden.

# Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO)

1. **Geltungsbereich**
   Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum".
2. **Einfriedungen**
   Als Grundstückseinfriedung sind im Mischgebiet (MI) entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zulässig:
   - heimische Laubhecken
   - dauerhaft begrünte und grundstücksinnenseitig gelegene Metallzäune, Gitterstab- oder Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,80 m
   - Holzzäune oder Mauern bis zu einer Höhe von 1,10 m

   Die festgesetzten Sichtdreiecke sind freizuhalten.
3. **Dachgestaltung**
   In dem festgesetzten Mischgebiet (MI) sind nur symmetrisch geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 15 und 50 Grad zulässig. Eine geringere Neigung oder Flachdächer sind zulässig bei Garagen gemäß § 12 BauNVO und bei Nebengebäuden und untergeordneten Bauteilen gemäß § 14 BauNVO.

# Nachrichtliche Übernahmen

1. **Gasleitung**
   Im Plangebiet befinden sich Gasleitungen. Der eingemessene Leitungsverlauf der Leitungen ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Bei allen Bodenarbeiten und baulichen Maßnahmen sind die Leitungsschutzbestimmungen des Leitungsbetreibers zu beachten.
2. **Richtfunktrasse**
   Der Geltungsbereich wird von einer Richtfunkstrecke gequert. Die Richtfunkstrecke wird nachrichtlich in den Bebauungsplan einschließlich des beidseitigen Schutzstreifens von 50 m übernommen.
3. **Einfriedungen**
   Das Plangebiet ist gemäß § 24 Abs. 2 NStrG i. V. m. § 24 Abs. 3 NStrG und § 16 NBauO entlang der L 47 auf Privatgrund mit einer festen lückenlosen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauerhaft zu erhalten.

**Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

**Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)** in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 06. November 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 91)

**Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51)

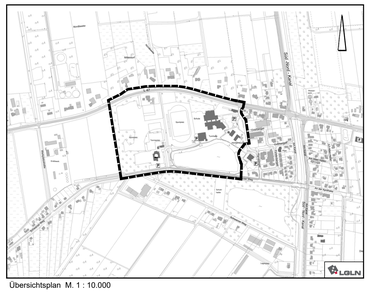
**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

# Gemeinde Twist
## Landkreis Emsland

## Bebauungsplan Nr. 14, 15. Änderung
"Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum"

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO




Übersichtsplan M. 1 : 10.000

Juni 2025 Abschrift M. 1 : 1.000


NWP Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1 Telefon 0441 97174 -0
26121 Oldenburg Telefax 0441 97174 -73
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Postfach 5335 E-Mail info@nwp-ol.de
26043 Oldenburg Internet www.nwp-ol.de