Gemeinde Twist

Twist, den 31.08.2026

Vorlage: 0545/2026

Beratungsfolge:	**Datum**	**Zuständigkeit**
Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt	09.09.2026	Kenntnisnahme
Verwaltungsausschuss	17.09.2026	Kenntnisnahme
Gemeinderat	01.10.2026	Kenntnisnahme

Fachbereich:	Bau und Planung
Sachbearbeitung:	Nadja Aßmuth

Bezeichnung:	**Sachstandsbericht über das Arbeitsprogramm zur verbindlichen Bauleitplanung 2026**

Beschlussvorschlag:

Der Sachstandbericht über das Arbeitsprogramm zur verbindlichen Bauleitplanung für das Jahr 2026 wird zur Kenntnis genommen.

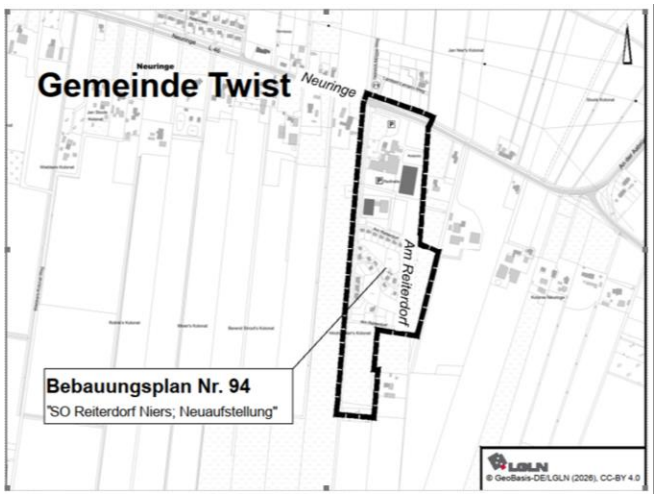
Sachdarstellung:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 11.12.2025 das Arbeitsprogramm zur verbindlichen Bauleitplanung für das Jahr 2026 beschlossen (SV 0469/2025). Der 1. Priorität werden aktuell zu bearbeitende Bauleitplanverfahren, die ihrer Projektreife entsprechend voranzubringen sind, zugeordnet. Für das Jahr 2026 sind folgende Verfahren der 1. Priorität zugeordnet worden:

1.1. B-Plan Nr. 94 (vorher 68) „SO Reiterdorf Niers“, Neuaufstellung und
38. (vorher 39.) Änderung des Flächennutzungsplanes
1.2. B-Plan Nr. 86 „Zwischen Klärteichen und L47“ und
29. Änderung des Flächennutzungsplanes
1.3. B-Plan Nr. 93 „Solar- und Schnellladepark am Heidekrug“ und
39. (vorher 41.) Änderung des Flächennutzungsplanes

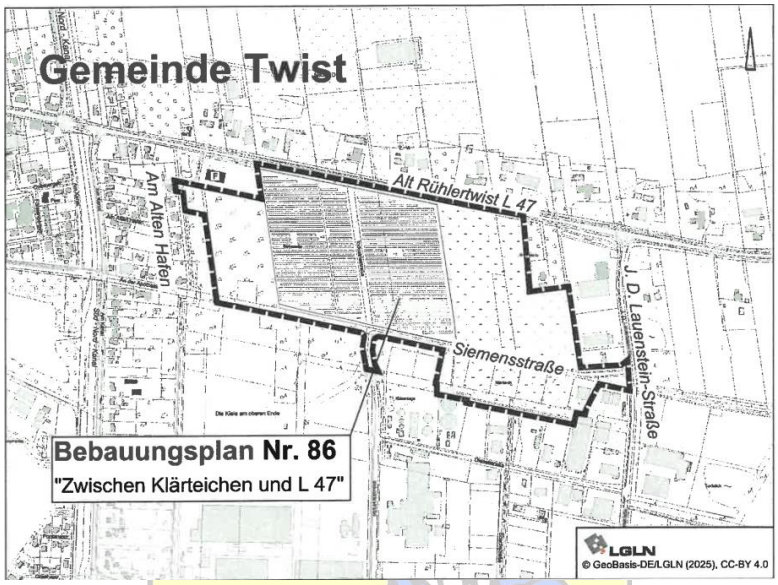
Zum Stichtag 29.08.2026 kann für die einzelnen Verfahren folgender Bearbeitungsstand berichtet werden:

1.1. B-Plan Nr. 94 „SO Reiterdorf Niers“, Neuaufstellung und 38. Änderung des Flächennutzungsplanes



Angaben zum Verfahren		**Termine**
Planerfordernis	Planungsrecht zur Sicherung einer Eventhalle, Weiterentwicklung eines Ferienhausgebietes und Ausweisung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage sowie Neuansiedlung örtlicher Betriebe, hier Gesundheitszentrum (Wirtschaftsförderung)	
Größe des Plangebietes	113.440 m²	
Städtebaulicher Vertrag (§ 11 BauGB)	Ja	03.09.2025
Vereinfachtes Verfahren möglich (§ 13/13a BauGB)	Nein	
Antrag Vorhabenträger	Ja	19.02.2024
Änderung Flächennutzungsplan im Parallelverfahren	Ja	
Verfahrensschritte – bereits durchgeführt –		
Aufstellungsbeschluss	beschlossen (Nr. 68, 2. Änd.); beschlossen (Nr. 94, Neuaufstellung)	23.05.2024 26.02.2026
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	durchgeführt	20.04. bis 22.05.2026
Frühzeitige Beteiligung der Behörden u. Träger öffentlicher Belange (TöB) (§ 4 Abs. 1 BauGB)	durchgeführt	20.04. bis 22.05.2026
Erforderliche Beiträge u. Gutachten		
Schalltechnischer Bericht	Liegt vor für Eventhalle u. wird ergänzt für das Gesamtvorhaben.	25.01.2023
Oberflächenentwässerungskonzept (OEK)	Noch zu erstellen.	
Artenschutzrechtliche Prüfung	Faunistisches Gutachten für Brutvögel und Amphibien.	10.08.2026
Kompensationsmaßnahmen	Sind noch festzulegen. Anschließend kann der Umweltbericht erstellt werden.	
Verfahrensschritte – noch durchzuführen –		
Auslegungs- und Entwurfsbeschluss	Nach Abwägung der eingegangen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung und Vorliegen der erforderlichen Beiträge und Gutachten.	Q4 2026
Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)		Q4 2026
Förmliche Beteiligung der Behörden u. Träger öffentlicher Belange (TöB) (§ 4 Abs. 2 BauGB)		Q4 2026
Satzungs- u. Abwägungsbeschluss		Q1 2027
Genehmigung F-Plan	durch den Landkreis	Q2 2027
Bekanntmachung		Q2 2027
Rechtskraft		Q2 2027

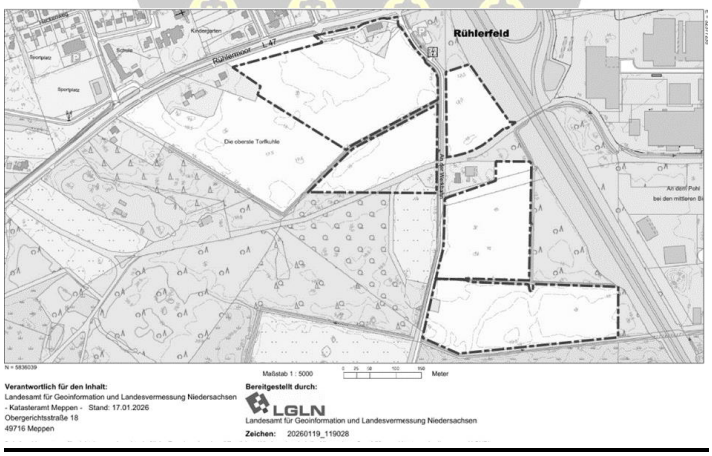
1.2 B-Plan Nr. 86 „Zwischen Klärteichen und L47“ und 29. Änderung des Flächennutzungsplanes



Angaben zum Verfahren		**Termine**
Planerfordernis	Erweiterung des Gewerbegebietes, Bauliche Entwicklung örtlicher Betriebe, Neuansiedlung von Betrieben, Erschließung industrieller Brachflächen (Wirtschaftsförderung)	
Größe des Plangebietes	245.026 m²	
Vereinfachtes Verfahren möglich (§ 13/13a BauGB)	Nein	
Änderung Flächennutzungsplan im Parallelverfahren	Ja	
Verfahrensschritte – bereits durchgeführt –		
Aufstellungsbeschluss	beschlossen beschlossen mit geändertem Geltungsbereich	16.07.2015 21.08.2025
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	durchgeführt	26.02. bis 31.03.2026
Frühzeitige Beteiligung der Behörden u. Träger öffentlicher Belange (TöB) (§ 4 Abs. 1 BauGB)	durchgeführt	26.02. bis 31.03.2026
Erforderliche Beiträge u. Gutachten		
Geotechnischer Bericht	liegt vor	02.09.2025
Schalltechnischer Bericht	Schalltechnische Vorbelastungsuntersuchung liegt vor; Schalltechnischer Bericht liegt vor	30.09.2025 25.06.2026
Verkehrsuntersuchung	liegt vor	03.02.2026
Oberflächenentwässerungskonzept (OEK)	liegt vor	20.02.2026
Geruchstechnische Untersuchung	Noch nicht abgeschlossen. Ergebnis wird im September erwartet.	

Artenschutzrechtliche Prüfung	Noch nicht abgeschlossen. Faunistisches Gutachten für Brutvögel und Amphibien liegt vor. Die Fledermauskartierung erfolgt aus rechtlichen und biologischen Gründen im September.	
Kompensationsmaßnahmen	Ein Ersatz- und Ausgleichsentwurf wird erarbeitet und der Unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung und Abstimmung vorgelegt. Nach entsprechender Abstimmung kann eine beratungsreife Begründung einschließlich Umweltbericht erstellt werden.	
Verfahrensschritte – noch durchzuführen –		
Auslegungs- und Entwurfsbeschluss	Nach Abwägung der eingegangen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung und Vorliegen der erforderlichen Beiträge und Gutachten.	Q4 2026
Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)		Q1 2027
Förmliche Beteiligung der Behörden u. Träger öffentlicher Belange (TöB) (§ 4 Abs. 2 BauGB)		Q1 2027
Satzungs- u. Abwägungsbeschluss		Q1 2027
Genehmigung F-Plan	durch den Landkreis	Q2 2027
Bekanntmachung		Q2 2027
Rechtskraft		Q2 2027

1.3 B-Plan Nr. 93 „Solar- und Schnellladepark am Heidekrug“ und 39. Änderung des Flächennutzungsplanes

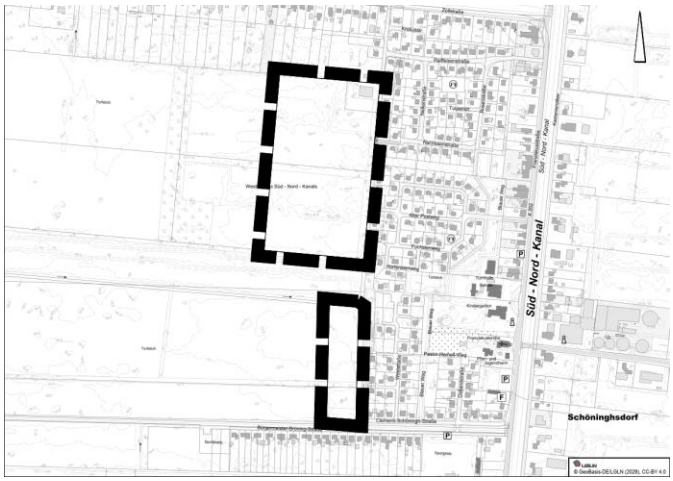


Angaben zum Verfahren		**Termine**
Planerfordernis	Planungsrecht für einen Solar- und Schnelladepark, Neuansiedlung von Betrieben (Wirtschaftsförderung)	
Größe des Plangebietes	ca. 169.729 m²	
Städtebaulicher Vertrag (§ 11 BauGB)	Ja, vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB	28.07.2026
Vereinfachtes Verfahren möglich (§ 13/13a BauGB)	Nein	

Antrag Vorhabenträger	Ja	22.01.2026
Änderung Flächennutzungsplan im Parallelverfahren	Ja	
Verfahrensschritte – bereits durchgeführt –		
Aufstellungsbeschluss	beschlossen	29.01.2026
Erforderliche Beiträge u. Gutachten		
Schalltechnischer Bericht	Bedarfe werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen definiert	
Oberflächenentwässerungskonzept (OEK)		
Gutachten Lichtreflektion PV-Anlage		
Vorhaben- u. Erschließungsplan (§ 12 BauGB)	noch zu erarbeiten	
Artenschutzrechtliche Prüfung	Noch nicht abgeschlossen. Die Fledermauskartierung erfolgt aus rechtlichen und biologischen Gründen im September.	
Kompensationsmaßnahmen	Sind noch festzulegen. Anschließend kann der Umweltbericht erstellt werden.	
Verfahrensschritte – noch durchzuführen –		
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)		Q3 2026
Frühzeitige Beteiligung der Behörden u. Träger öffentlicher Belange (TöB) (§ 4 Abs. 1 BauGB)		Q3 2026
Auslegungs- und Entwurfsbeschluss	Nach Abwägung der eingegangen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung und Vorliegen der erforderlichen Beiträge und Gutachten	Q1 2027
Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)		Q1 2027
Förmliche Beteiligung der Behörden u. Träger öffentlicher Belange (TöB) (§ 4 Abs. 2 BauGB)		Q1 2027
Satzungs- u. Abwägungsbeschluss		Q2 2027
Genehmigung F-Plan	durch den Landkreis	Q2 2027
Bekanntmachung		Q3 2027
Rechtskraft		Q3 2027

Zusätzlich zu den Bauleitplanverfahren aus dem Arbeitsprogramm hat sich zwischenzeitlich ein weiteres Planerfordernis ergeben, das zur Fristwahrung ebenfalls als aktuell zu bearbeitendes Verfahren einzuordnen ist:

1.4 (NEU) 40. Änderung des Flächennutzungsplanes



Angaben zum Verfahren		**Termine**
Planerfordernis	Sicherstellung der städtebaulichen Ortsteilentwicklung (Wohnbauland)	
Größe des Plangebietes	110.449 m²	
Verfahrensschritte – bereits durchgeführt –		
Aufstellungsbeschluss	beschlossen	29.01.2026
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	läuft aktuell	14.08.bis 15.09.2026
Frühzeitige Beteiligung der Behörden u. Träger öffentlicher Belange (TöB) (§ 4 Abs. 1 BauGB)	läuft aktuell	14.08. bis 15.09.2026
Erforderliche Beiträge u. Gutachten		
	Bedarfe werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen definiert.	
Verfahrensschritte – noch durchzuführen –		
Auslegungs- und Entwurfsbeschluss	Nach Abwägung der eingegangen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung und Vorliegen der erforderlichen Beiträge und Gutachten.	Q4 2026
Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)		Q4 2026
Förmliche Beteiligung der Behörden u. Träger öffentlicher Belange (TöB) (§ 4 Abs. 2 BauGB)		Q4 2026
Satzungs- u. Abwägungsbeschluss		Q1 2027
Genehmigung F-Plan	durch den Landkreis	Q2 2027
Bekanntmachung		Q2 2027
Rechtskraft		Q2 2027

Darüber hinaus hat sich zwischenzeitlich ein weiteres Planerfordernis ergeben, das für zukünftige Arbeitsprogramme zu berücksichtigen ist:

Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Gemeinde hat zu einem Wohnbauvorhaben im Ortsteil Bült ihre Zustimmung gemäß § 36a BauGB (Wohnungsbau-Turbo) unter Auflagen erteilt. Für das Vorhaben liegt mittlerweile ein Bauvorbescheid vor. Das Baugrundstück ist im Flächennutzungsplan als öffentliche

Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof dargestellt. Für die bisherige und zukünftige Entwicklung des Friedhofs wurden tlw. Flächen genutzt, die im Flächennutzungsplan dafür noch nicht dargestellt sind. Der Flächennutzungsplan ist dahingehend in den kommenden Jahren anzupassen.

Finanzielle Auswirkungen:

Für den kommunalen Kostenanteil stehen im HH-Plan 2026 Finanzmittel in ausreichender Höhe zur Verfügung.

Anlagen:

Beschluss Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt vom 09.09.2026:

Beratungsergebnis:

Abstimmungsergebnis: ____ Ja ____ Nein ____ Enthaltung

Beschlussergebnis: ☐ Lt. Vorschlag ☐ Abweichend

Gez.	Gez.
Nadja Aßmuth	Bürgermeisterin
(Verfasser)	(Freigabe)