

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. 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 (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, Eschenweg 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 unwiderruflichen 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 ausfertigt. 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 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 14, 15. Änderung ist damit am in Kraft getreten.

Twist, den Bürgermeisterin

Verletzung von Vorschriften

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

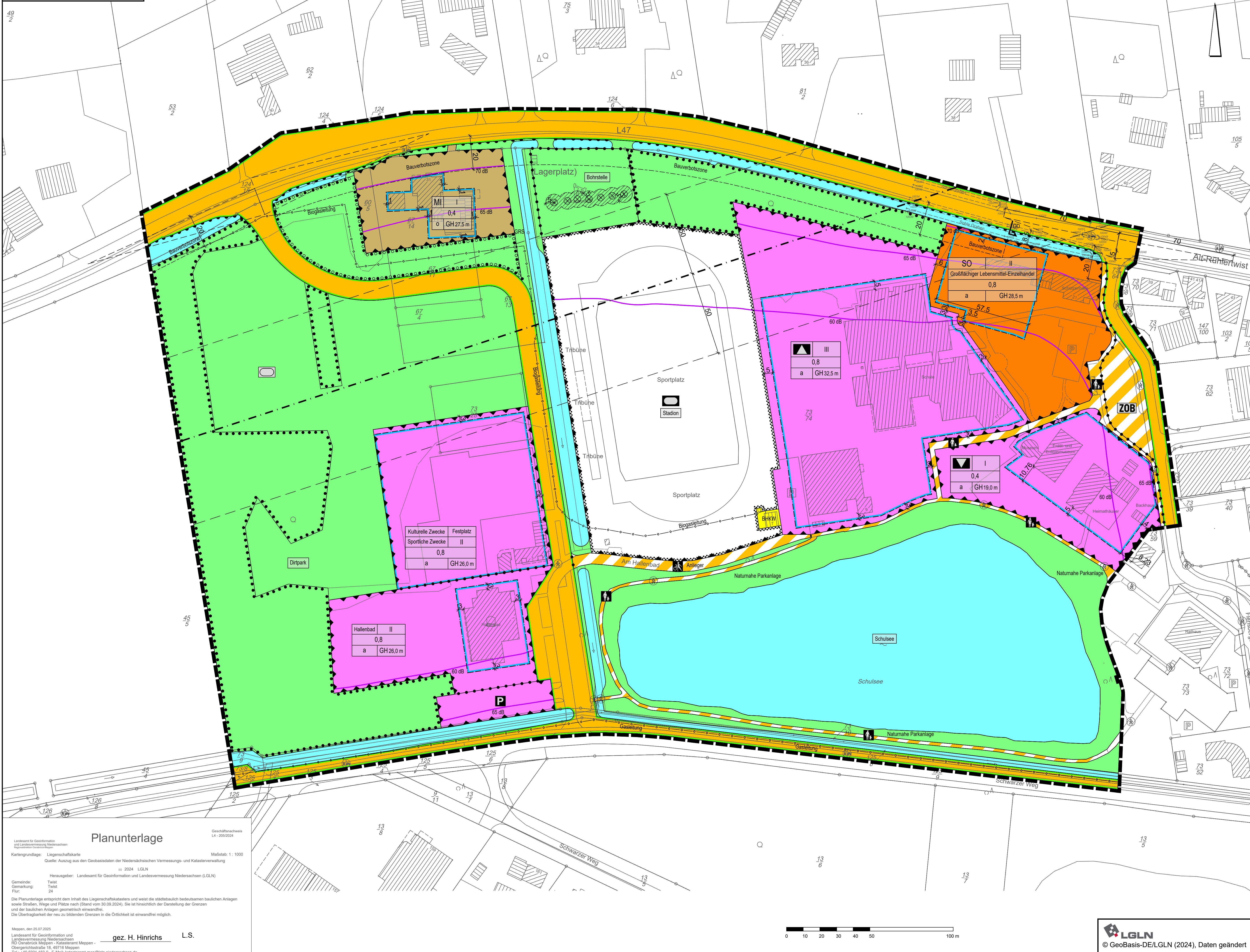
Twist, den Bürgermeisterin

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Twist, den GEMEINDE TWIST
Die Bürgermeisterin

Es gilt die BauNVO 2017



Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung – Gemeinbedarfflächen, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**
Für das Plangebiet werden Gemeinbedarfflächen 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 Zueinigungen.
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 Unterbringung von großflächigen Lebensmittel-Einzelhandels inklusive Backshop.
Zulässig sind:
• Großflächiger Lebensmittel-Einzelhandel/Backshop. Es ist eine maximale Verkaufsfläche von 1.750 m² (entsprechend 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 88,5 m²)
• Büro-, Verwaltungs-, Lagerräume, die dem Einzelhandelsbetrieb zugeordnet sind
• Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, fernwärmedechnischen Anlagen und Wasser sowie zur Ableitung von Abwässern dienen
• Stellplätze, einschließlich der Überdachung der Stellplätze mit Photovoltaikanlagen.
3. Art der baulichen Nutzung – Mischgebiete (§ 9 BauNVO)
Es werden Mischgebiete festgesetzt. Innerhalb der Mischgebiete werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 9 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 (§ 5 Abs. 5 S. 4 Abs. 1 NBauO).
5. Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)
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 0,8 überschritten werden darf.
6. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 2 Abs. 4 BauNVO)
Es gilt gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise für die Gemeinbedarfflächen sowie die Sondergebietsflächen. Danach sind Gebäude wie in der offenen Bauweise zulässig, jedoch ohne eine Begrenzung der Gesamtfläche 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 Stellplätzen 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 zu- und Abfahrten zulässig. Bauliche Anlagen, die den 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.

- Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
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 wasserundurchlässigem Material (z.B. Pflasterstein, 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 nur für Teile der Dachflächen, die für Belüftungszwecke in Anspruch genommen werden. Die Anlage als Gründach widerspricht nicht der Nutzung als Dachgarten und der integrierten Ausleitung 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. 25 BauGB)
Die innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern vorhandenen Gebölze 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. 25 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 gleichwertiger Ersatz nachzupflanzen. Bestehende Bäume innerhalb Flächen können angerechnet werden.
Pflanzliste:

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Acer spec.	Ahorn
Amelanchier ovalis	Echte Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweifrigeliger Weißdorn
Corylus avellana	Heimische Hasel
Sorbus aucuparia	Eberesche
Malus in Sorten	Zierapfel
Prunus in Sorten	Zierrschens
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 2019, Kapitel 7 DIN 4109-1:2018-01) auszusitzen. Die dafür maßgeblichen Außenlärmspiegel sind der Planungskurve zu entnehmen.
Ausnahme: kann von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz abgesehen werden, soweit mittels eines Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass infolge eines niedrigen maßgeblichen Außenlärmspiegels geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.
(2) Bei Wohnungen sind die dem Schlafenden dienende Aufenthaltsräume, die nicht über ein Fenster in Fassade mit Beurlaubungspunkten < 45 dB(A) nachweisbar, mit einer geeigneten, fenster-unabhängigen Lüftung auszustatten (z.B. schallgedämmte Lüftungssysteme).

Hinweise

- Außerkräften 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 Bodenkunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schacklen sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Verstärkungen - 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 Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland unverzüglich gemeldet werden. Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44 - 2172 oder (05931) 6605.
Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenkunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG nur bei 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. Altabtragungen/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:
• Grundwasserentnahme bei Tiefbauarbeiten 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 Trinkwasserentnahme darf nur über das öffentliche Leitungssystem 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 umweltgefährlichen Stoffen hindeuten.
4. Versorgungsleitungen und -kabel
Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist in den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungs-trägern die erforderlichen Abstimmungsmaßnahmen 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 (Leuchte, 53 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 Niedersachsen bei der RD-Hannover-Hemrover 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.

- Besonderer Artenschutz:**
Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen des Umweltbereiches durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entfällt nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.
Zum Schutz der Fauna darf die gesamte Baufeldrichtung (Bauflächengrenze, Entfernung von Gehölzen, Entfernung von Gebäuden, Abschneiden von Oberboden) aus artenschutzrechtlichen Gründen und zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nur in der Zeit vom 3. 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 Nest- 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 Schichtkontrolle durchzuführen, ob Nester, Spalten oder Höhlen in den Gehölzen/Gebäuden vorhanden sind, die zum Fällungs-, Rodungs-, oder Abbruchszeitpunkt als dauerhafte oder aktuell besetzte Lebensstätten, wiederkehrende Nest- oder Überwinterungshabitate von Fledermäusen, Vögeln oder anderen Tieren dienen. Bei der Feststellung solcher Lebensstätten und Habitats sind die vorgesehenen Arbeiten zu unterlassen und die Untere Naturschutzbehörde hinzuziehen.
8. Schallimmissionen Verkehr
Von der Landesstraße L 47 „Alf-Rührertwist“ gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissions-schutz geltend gemacht werden.
9. Schallimmissionen Freizeit
Im Plangebiet befinden sich Gasteilungen. Der eingemessene Leitungsverlauf der Leitungen ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Bei allen Bodenarbeiten und baulichen Maßnahmen sind die Leitungsschutzbestimmungen des Leitungsbetreibers zu beachten.
10. Immissionsgeruch
Das Plangebiet ist gemäß § 24 Abs. 2 NSchG i. V. m. § 24 Abs. 3 NSchG und § 16 NBauO entlang der L 47 auf Privatgrund mit einer festen lösenlosen Einneifügung zu versehen und in diesem Zustand dauerhaft zu erhalten.
11. Bauverbotzone
Gemäß § 24 Abs. 1 NSchG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- und Kreisstraßen 1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m (des 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 Dienstleistung bei der Verwaltung der Gemeinde Twist, Flensbergstraße 7, D-49767 Twist im Fachbereich Bau und Planung eingesehen werden.

Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO)

- Geltungsbereich**
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14, Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum".
2. Einfriedigungen
Als Grundstückseinfriedigung sind im Mischgebiet (MI) entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zulässig:
– heimische Laubbäume
– dauerhaft begrünnte und grundstücksinneitig gelegene Metallzäune, Gitterstab- oder Maschen-drahtzäune bis zu einer Höhe von 1,80 m
– Holzzaune oder Mauern bis zu einer Höhe von 1,10 m
Die festgesetzten Sichtbreiten 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 Gärten gemäß § 12 BauNVO und bei Nebengebäuden und untergeordneten Baulteilen gemäß § 14 BauNVO.
Nachrichtliche Übernahmen
Das Plangebiet ist gemäß § 24 Abs. 2 NSchG i. V. m. § 24 Abs. 3 NSchG und § 16 NBauO entlang der L 47 auf Privatgrund mit einer festen lösenlosen Einneifügung 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 (NKNVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. 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)
Bauabstandsverordnung (BauABV) 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) in der Fassung 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**

MI	Mischgebiete
SO	Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung: Großflächiger Lebensmittel-Einzelhandel
- Maß der baulichen Nutzung**

0,4	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH 28,5 m	Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß in Meter über NHN (Normalhöhennull) GH= Gebäudehöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

o	Offene Bauweise
a	Abweichende Bauweise
Baugrenze	
überbaubare Fläche	
nicht überbaubare Fläche	
- 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: Sportanlagen	
- Verkehrsflächen**

Öffentliche Straßenverkehrsflächen	
Straßenbegrenzungslinie	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Zweckbestimmung: Fußweg	
Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg und Anliegerweg	
Zweckbestimmung: Wohnmobilstellplatz und Stellplätze	
Zweckbestimmung: ZOB	
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abgrabungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken**

Flächen für Versorgungsanlagen	
Zweckbestimmung: Blockheizkraftwerk (BHKW)	
- Hauptversorgungs- und Hauptwassererlieferungen**

unterirdische Leitung	
-----------------------	--
- Grünflächen**

Öffentliche Grünflächen	
Bohrstelle	
Zweckbestimmung: Bohrstelle	
Dirtpark	
Zweckbestimmung: Dirtpark	
GRS	
Zweckbestimmung: Gewässerrandstreifen	
Naturnahe Parkanlage	
Zweckbestimmung: Naturnahe Parkanlage	
Sportplatz	
Zweckbestimmung: Sportplatz	
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**

Wasserflächen	
Schulsee	
Zweckbestimmung: Schulsee	
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

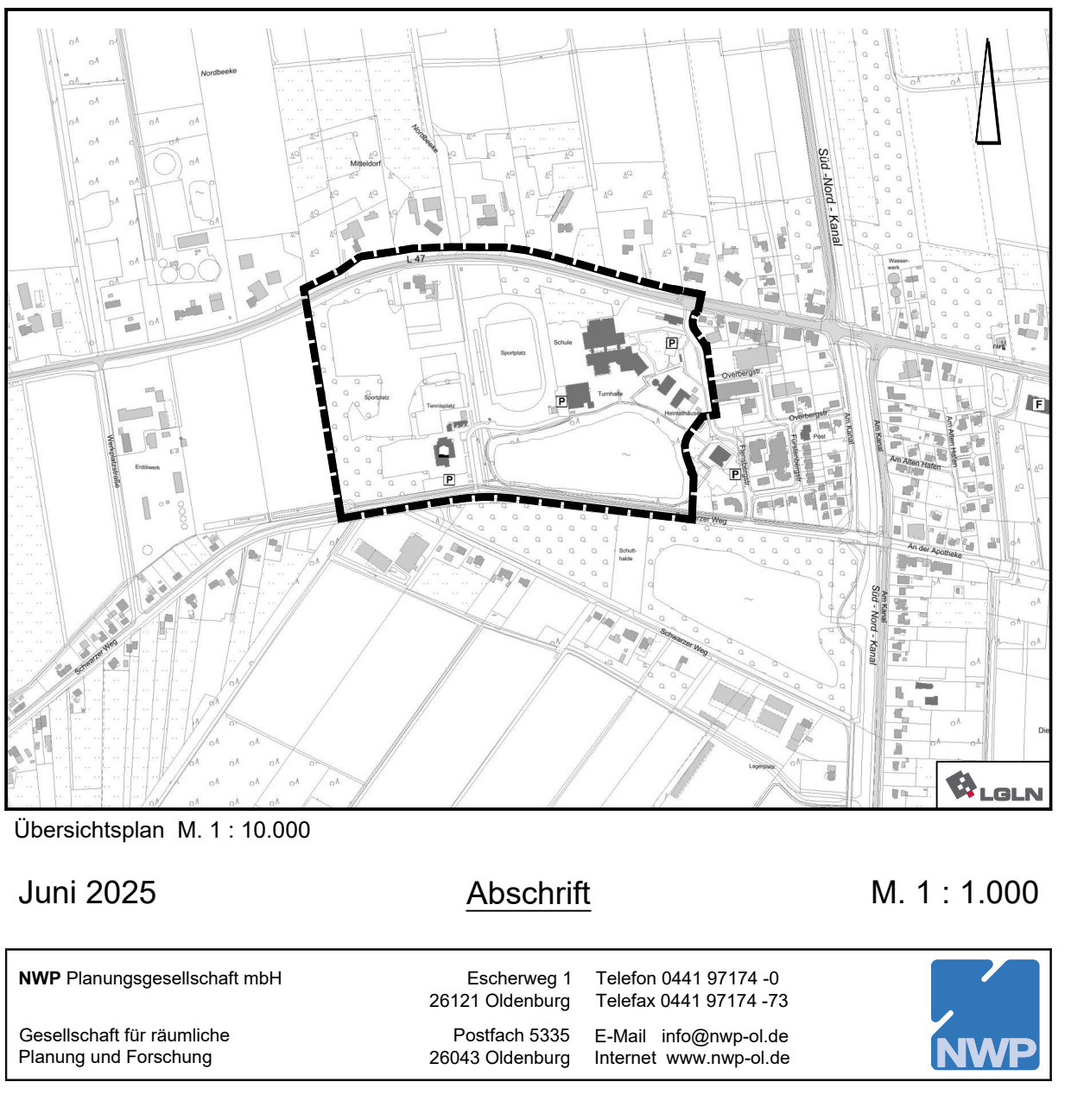
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	
Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
- Sonstige Planzeichen**

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes	
Außenlärmspiegel in dB(A)	
Abgrenzung unterschiedlicher Außenlärmspiegel	
Bauverbotzone (20 m) gemäß § 24 NSchG	
Ortsdurchfahrt	
Sichtdreieck	
Richtungskreuz mit beidseitigem Schutzstreifen	
Vorhandene Bohrstellen (von Bebauung freizuhalten)	
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	

Gemeinde Twist Landkreis Emsland

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

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO



Übersichtskarte M. 1 : 10.000

Juni 2025 Abschrift M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Eschenweg 1 Telefon 0441 971714-0
26121 Oldenburg Telex 0441 971714-73
Postfach 5335 E-Mail: info@nwp-pl.de
26043 Oldenburg Internet: www.nwp-pl.de

