

# 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. 92 "GE Albers-Wilken-Straße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausfertigt.

Twist, den 21.12.2023 L.S. gez. Lübbers  
Bürgermeisterin

# Verfahrensvermerke

## Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1 : 1.000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
© 2020 LGLN  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)  
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 27.08.2020). 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 -

L.S. gez. H. Hinrichs  
Katasteramt Meppen

## Planverfasser

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

Oldenburg, den 20.12.2023 gez. D. Janssen  
(Unterschrift)

## Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Twist hat in seiner Sitzung am 29.09.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

L.S. gez. Lübbers  
Bürgermeisterin

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

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Twist hat in seiner Sitzung am 31.08.2023 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 06.09.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 92 mit der Begründung, die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und die Bekanntmachung im Zeitraum vom 14.09.2023 bis 17.10.2023 im Internet veröffentlicht und durch leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten (hier: öffentliche Auslegung) zur Verfügung gestellt worden.

Twist, den 21.12.2023 L.S. gez. Lübbers  
Bürgermeisterin

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Twist hat den Bebauungsplan Nr. 92 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.12.2023 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Twist, den 21.12.2023 L.S. gez. Lübbers  
Bürgermeisterin

## Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Twist ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.02.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 92 ist damit am 15.02.2024 in Kraft getreten.

Twist, den 15.02.2024 L.S. gez. Lübbers  
Bürgermeisterin

## Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 92 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 92 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



**Planunterlage**  
Geschäftsnummer: L4 - 251/0020  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1 : 1.000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
© 2020 LGLN  
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)  
Gemeinde: Twist  
Ort: Hebelermoor  
Plan  
Stand vom 27.08.2020  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
RD Osnabrück-Meppen - Katasteramt Meppen -

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**  
GE Gewerbegebiet
- Maß der baulichen Nutzung**  
0,8 Grundflächenzahl  
GH 10,00 m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß (GH = Gebäudehöhe)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
a Abweichende Bauweise  
Baugrenze  
überbaubare Fläche  
nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsfächen**  
Straßenverkehrsfläche  
Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen**  
Private Grünfläche  
Zweckbestimmung:  
Parkanlage  
Regenrückhaltebecken  
Räumstreifen
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, und die Regelung des Wasserabflusses**  
Wasserflächen
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald**  
Flächen für Wald
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern  
Sonstige Planzeichen  
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsbetriebe  
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes  
Emissionskontingent in dB(A)/m² tags/nachts  
Abgrenzung der Teilflächen der Emissionskontingente  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**  
**1.1 Gewerbegebiet 1 (GE 1)**  
(1) Gemäß § 1 Abs. 5 bzw. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet 1 (GE 1) die folgenden allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind:
  - Einzelhandelsbetriebe (als Gewerbebetriebe aller Art, § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
  - Photovoltaik-Freiflächenanlagen (als Unterart von Gewerbebetrieben aller Art, § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
  - Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
  - Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
  - Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben sowie Dienstleistungsbetrieben im Gebiet stehen.
  
(2) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet 1 (GE 1) die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind:

  - Wohnungen für Aufsichts- und Bereichspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

- 1.2 Gewerbegebiet 2 (GE 2)**  
(1) Gemäß § 1 Abs. 5 bzw. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet 2 (GE 2) die folgenden allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind:
  - Einzelhandelsbetriebe (als Gewerbebetriebe aller Art, § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
  - Photovoltaik-Freiflächenanlagen (als Unterart von Gewerbebetrieben aller Art, § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
  - Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
  - Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
  - Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben sowie Dienstleistungsbetrieben im Gebiet stehen.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**  
(1) Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Höhe der baulichen Anlagen entsprechend den in der Planzeichnung enthaltenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung begrenzt.  
(2) Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe ist die Oberkante der Fahrbahn der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, in der Erreichungsradiusmitte (nächstliegender Punkt zum Gebäude), jeweils in Fassadenmitte gemessen. Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Oberkante der Dachhaut.  
(3) Ausnahmen: Bei technisch bedingten Anlagen wie Schornsteinen, Abluftkaminen, Masten und ähnlichem, ist eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe zulässig.
- 3. Garagen, überdachte Einstellplätze und Nebenanlagen**  
Zwischen der Straße „Hebelermoor“ und den straßenseitigen Baugrenzen sowie zwischen der „Albers-Wilken-Straße“ und den straßenseitigen Baugrenzen sind Garagen und überdachte Einstellplätze nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO in Form von Gebäuden nicht zulässig.  
Ein Ausschluss gilt auch für Werbeanlagen innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.
- 4. Abweichende Bauweise**  
Es gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

### 5. Immissionsschutz

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der Planzeichnung per Planschrieb angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten.  
Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.  
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schallspezifischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).  
Ferner erfüllt eine Nutzung auch dann die Anforderung an den Bebauungsplan, wenn sie – unabhängig von den festgesetzten Emissionskontingenten – im Sinne der seltenen Ereignisse der TA Lärm zulässig sind.

### 6. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Fläche ist eine dichte Bepflanzung aus heimischen Gehölzen der untenstehenden Liste anzulegen. Die Pflanzung in einer Breite von 5 m ist dreireihig mit einem Pflanz- und Reihenabstand von etwa 1,5 m anzulegen. Zu verpflanzen sind zweimal verpflanzte Sträucher bzw. leichte Heister mit einer Höhe von 60/100 cm und mehr. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Größerkronige Bäume	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Sträucher und kleinere Bäume	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss		
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	<i>Crataegus monogyna</i>	Einfrüchtiger Weißdorn		
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Euonymus europaeus</i>	Gemeines Pfaffenhütchen		
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche		
<i>Salix caprea</i>	Salweide	<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche		
		<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe		
		<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum		
		<i>Salix virens</i>	Ohrwende		
		<i>Salix cinerea</i>	Grauwende		
		<i>Salix repens</i>	Kriechweide		
		<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder		
		<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche		
		<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball		

### 7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist unter forstfachlicher Begleitung eine Erstaufforstung in einer Größenordnung von 5.817 m² mit geeigneten standortgerechten Holzarten vorzunehmen. Die Aufforstung erfolgt von Süden nach Norden. Die übrige Fläche wird der Sukzession überlassen.

## Hinweise

### Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archaische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Emsland ist telefonisch erreichbar unter (05931) 44 2173 oder (05931) 44 6605.

Bodenfunde und Fundstellen sind 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 Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

### Altablagerungen

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen (Bodenverunreinigungen durch Altstandorte o.a.) oder Bodenverfällungen mit Abfallstoffen (Altablagerungen) zutage treten, ist der Landkreis Emsland, Fachbereich Wasser u. Bodenschutz, unverzüglich zu benachrichtigen.

### 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.

### Landwirtschaft

Die zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen, die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen, sind als Vorbelastung hinzunehmen.

### 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 Baufeldherichtung (Baufeldröschung, 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.

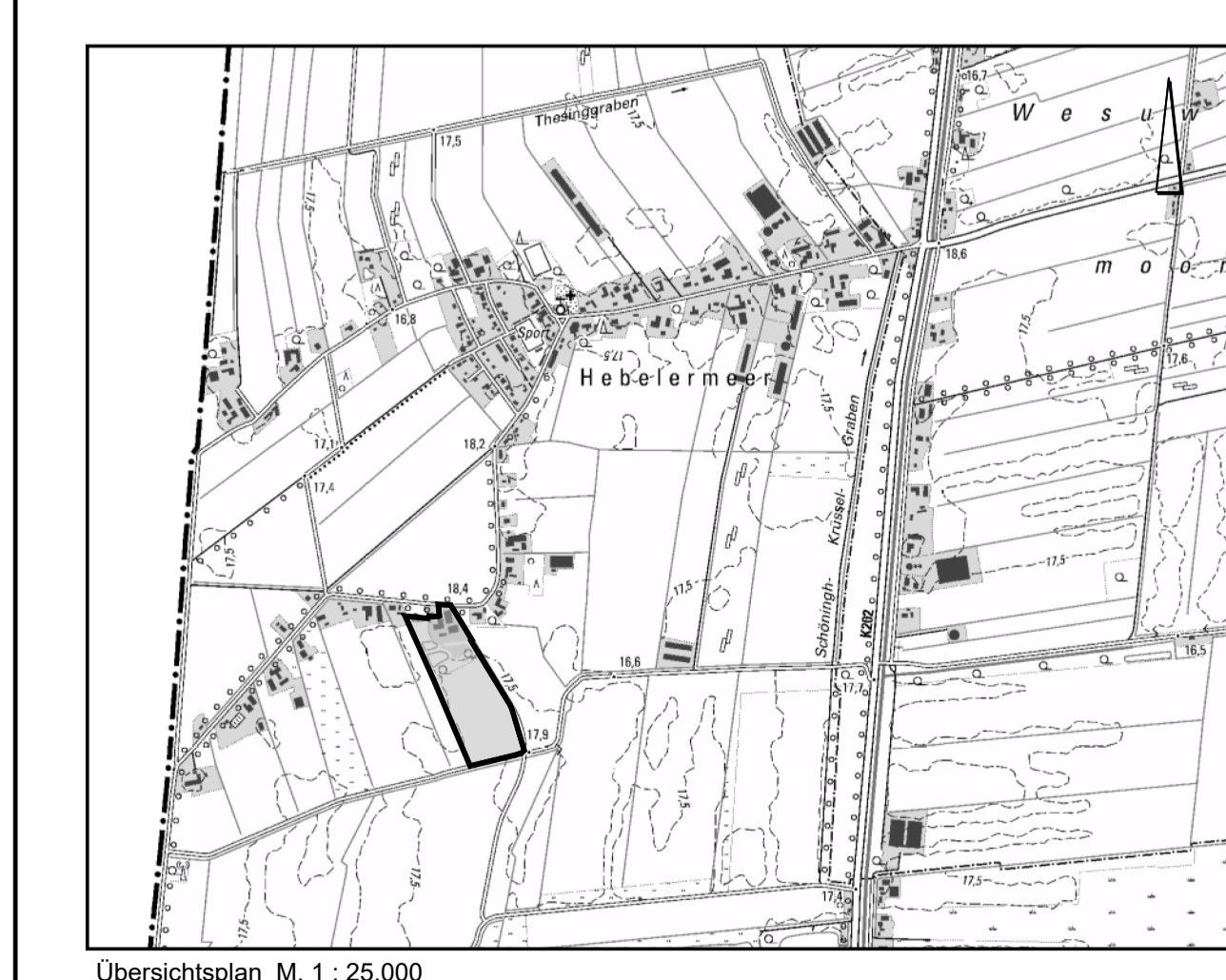
Weiter ist aus artenschutzrechtlichen Gründen vor einer möglichen Fällung bzw. Rodung von Gehölzen oder vor dem Abriss von Gebäuden eine Sichtkontrolle durchzuführen, ob Nester, Spalten oder Höhlen in den Gehölzen / Gebäuden vorhanden sind, die zum Fällungs-, Rodungs- oder Abrisszeitpunkt als dauerhafte oder aktuell besetzte Lebensstätten, wiederkehrende Nist- oder Überwinterungshabitate von Fledermäusen, Vögeln oder anderen Tieren dienen. Bei der Feststellung solcher Lebensstätten und Habitate sind die vorgesehenen Arbeiten zu unterlassen und die Untere Naturschutzbehörde hinzuuziehen.

### Wasserschutzgebiet Ristedt

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebiets Ristedt (Schutzzone III B) und teilweise innerhalb des Wassergewinnungsgebiets Ristedt (Schutzzone III A).

# Gemeinde Twist Landkreis Emsland

## Bebauungsplan Nr. 92 "GE Albers-Wilken-Straße"



Übersichtsplan M. 1 : 25.000  
November 2023 Abschrift M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH  
Escherweg 1 Telefon 0441 97174-0  
26121 Oldenburg Telefon 0441 97174-73  
Postfach 5335 E-Mail info@nwp-ol.de  
26043 Oldenburg Internet www.nwp-ol.de