Gemeinde Twist

Twist, den 02.03.2022

Vorlage: 0053/2022

Beratungsfolge:	**Datum**	**Zuständigkeit**
Gemeinderat	10.03.2022	Kenntnisnahme

Fachbereich:	Bau und Planung
Sachbearbeitung:	Andreas Schwieters

Bezeichnung:	**Bericht über das Angebot kommunaler und privater Baugrundstücke im Gemeindegebiet**

Beschlussvorschlag:

Der Bericht über das Angebot kommunaler und privater Baugrundstücke in der Gemeinde Twist wird zur Kenntnis genommen.

Sachdarstellung:

a) Kommunale Baugrundstücke

Die Gemeinde Twist verfügt über ein umfassendes Angebot an kommunalen Baugrundstücken im Gemeindegebiet. Zum Stichtag 15.02.2022 befinden sich insgesamt 89 Bauplätze im Eigentum der Gemeinde bzw. im Eigentum der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH (NLG), die treuhänderisch mit der Erschließung und Vermarktung der Baugebiete „Südlich des Schwarzen Weges“ und „Erweiterung Siedlung“ beauftragt ist. Von den 89 kommunalen Baugrundstücken sind 30 bereits hochbaureif und stehen für eine Bebauung sofort zur Verfügung. Weitere 44 Baugrundstücke werden aktuell ausgebaut und stehen im Laufe des Jahres 2023 hochbaureif für eine Bebauung zur Verfügung. Bei den übrigen 15 Bauplätzen handelt es sich um ein Baugebiet, für das bereits eine rechtskräftige Bauleitplanung besteht, der Ausbauzeitpunkt jedoch noch nicht terminiert ist.

Die 89 kommunalen Baugrundstücke verteilen sich auf folgende Ortsteile (in alphabetischer Reigenfolge):

Ortsteil	hochbaureif	davon reserviert	hochbaureif 2023	Ausbautermin n. n. bekannt
Adorf	8	5	-	-
Bült	3	3	-	-
Hebelermeer	-	-	-	15
Neuringe	7	2	-	-
Rühlermoor/-feld	1	1	-	-
Schöninghsdorf	11	5	-	-
Siedlung	-	-	44	-
Summe	**30**	16	**44**	**15**

Die Baugebiete Erweiterung Adorf, Neuringe-Ost, Zwischen Blumenstraße und L 47 (OT Rühlermoor/-feld) und Zwischen Alter Postweg und Weststraße (OT Schöninghsdorf) wurden eigenwirtschaftlich ausgebaut. Die erforderlichen Finanzmittel wurden in vergangenen Haushaltsjahren im Gemeindehaushalt zur Verfügung gestellt und die Baugrundstücke somit vorfinanziert, tlw. mussten zur Finanzierung Kredite aufgenommen werden. Die Refinanzierung erfolgt über Erträge aus dem Verkauf von Baugrundstücken Zug um Zug mit jedem verkauften Baugrundstück. Für das Haushaltsjahr 2022 beträgt der prognostizierte Ansatz für den außerordentlichen Ertrag aus dem Verkauf von Bauplätzen rd. 300 T €.

Die Baugebiete Südlich des Schwarzen Weges (OT Bült) und Erweiterung Siedlung werden im Treuhandverfahren durch die NLG geplant und ausgebaut. Die Grundstücksvergabe erfolgt durch die Gemeinde, der Abschluss der notariellen Grundstückskaufverträge obliegt der NLG, die als Eigentümer der Bauplätze im Grundbuch eingetragen ist. Die Grundlage zur Durchführung eines Treuhandverfahrens bildet ein Städtebaulicher Vertrag, der u. a. Zahlungsverpflichtungen seitens der Gemeinde regelt. Es handelt sich hierbei kommunalrechtlich um ein kreditähnliches Rechtsgeschäft. Für eine Finanzierung der Entwicklung und des Ausbaus der Baugebiete werden Verfahrenskonten eingerichtet und zinsgünstige Kommunalkredite seitens der NLG aufgenommen. Die Gemeinde bürgt im Gegenzug mit einer Ausfallbürgschaft in Höhe der Spitzenfinanzierung des jeweiligen Projektes. Für das Baugebiet Südlich des Schwarzen Weges beträgt die Höhe der Bürgschaftssumme 1,8 Mio. €, für das Baugebiet Erweiterung Siedlung wird eine Bürgschaft in Höhe von 2,7 Mio. € übernommen. Die Bürgschaften können zurückgegeben werden, wenn auf das Verfahrenskonto Erträge aus dem Verkauf der Baugrundstücke in ausreichender Höhe verbucht werden konnten.

b) Private Baugrundstücke

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 22.08.2013 (SV 0325/2013) mit einstimmigem Beschluss die Verwaltung beauftragt auf Grundlage des § 200 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) ein Baulückenkataster für das Gemeindegebiet zu erstellen und zu pflegen. Als eine der ersten Kommunen im Landkreis Emsland bietet die Gemeinde Twist seitdem das Baulückenkataster an und hat damit einen wesentlichen Beitrag zur Innenverdichtung in den einzelnen Ortsteilen geleistet. In der Sitzungsvorlage aus 2013 heißt es:

„Der Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden verpflichtet die Gemeinden, auch bei der Ausweisung von Bauflächen vorrangig vor einer Inanspruchnahme des Außenbereiches eine Innenentwicklung zu betreiben. Der Grundsatz wurde in der aktuellen BauGB-Novelle weiter konkretisiert: Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen muss durch Aussagen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung z. B. durch Aktivierung von Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und anderen Nachverdichtungsmöglichkeiten begründet werden.“

Das Baulückenkataster bildet seit der Einführung im November 2013 eine wesentliche Grundlage zur Begründung der Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen zu Bauflächen im Rahmen von Bauleitplanverfahren.

Die Bekanntmachung zur Veröffentlichung eines Baulückenkatasters für die Gemeinde Twist auf Grundlage des § 200 Abs. 3 BauGB ist am 25.09.2013 erfolgt. Die betroffenen Eigentümer hatten daraufhin einen Monat Zeit der Veröffentlichung ihres Grundstücks bzw. ihrer Grundstücke zu widersprechen. Mit Schreiben vom 07.01.2016 wurden die Eigentümer der Baulücken erstmals direkt angeschrieben und Ihnen eine baurechtliche Beratung und die Weitergabe von Kontaktdaten durch die Verwaltung angeboten. Darüber hinaus können Eigentümer jederzeit die Veröffentlichung ihrer Baulücke veranlassen oder zurücknehmen; hierfür reicht eine formlose Mitteilung an die Verwaltung. Für das Baulückenkataster liegen zwei umfangreiche Evaluierungen vor. Die Zahl der Baulücken in den einzelnen Ortsteilen hat sich wie folgt entwickelt:

Ortsteil	Baulücken 1. Evaluierung 2016	Baulücken 2. Evaluierung 2019	Baulücken Stichtag: 01.03.2022
Adorf	22	17	16
Bült	110	98	82
Hebelermeer	37	28	16
Neuringe	2	-	-
Rühlermoor/-feld	40	38	36
Schöninghsdorf	60	56	56

Siedlung	79	60	34
Summe	**350**	**297**	**240**

Das Baulückenkataster ist seit Inbetriebnahme des Twister Geodatenservice „TwiGS“ im März 2019 dort verfügbar und kann über die homepage www.twist-emsland.de aufgerufen werden. Seitens der Verwaltung kann bestätigt werden, dass an diesem Service ein ungebrochen hohes Interesse bei zukünftigen Bauherrn besteht und die Kontaktvermittlung zwischen Grundstückseigentümern und Bauwilligen auf breite Zustimmung trifft und als durchweg konstruktiv empfunden wird.

Fazit
Die maßvolle Ausweisung neuer Bauflächen durch Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen und die Innenentwicklung durch Aktivierung von Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und anderen Nachverdichtungsmaßnahmen bilden die Grundlage für das aktuelle Angebot an Wohnbaulandflächen in der Gemeinde Twist. Der seit 2020 anhaltenden hohen Nachfrage nach Baugrundstücken konnte und kann weiterhin ein umfassendes Angebot an Baugrundstücken in verschiedenen Lagen im Gemeindegebiet gegenübergestellt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Mit der Berichterstattung über das Angebot kommunaler und privater Baugrundstücke im Gemeindegebiet entstehen keine direkten Erträge oder Aufwendungen.

Anlagen:

Beschluss Gemeinderat vom 10.03.2022:

Beratungsergebnis:

Abstimmungsergebnis: ____ Ja ____ Nein ____ Enthaltung

Beschlussergebnis: ☐ Lt. Vorschlag ☐ Abweichend

Gez.
Andreas Schwieters
(Verfasser)

Gez.
Bürgermeisterin
(Freigabe)