Gemeinde Twist

Twist, den 21.08.2024

Vorlage: 0333/2024

Beratungsfolge:	**Datum**	**Zuständigkeit**
Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt	04.09.2024	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	12.09.2024	Vorberatung
Gemeinderat	26.09.2024	Entscheidung

Fachbereich:	Bau und Planung
Sachbearbeitung:	Wiebke Bruns

Bezeichnung:	**Kommunale Wohnbauflächen im Ortsteil Rühlermoor/Rühlerfeld; weitere Vorgehensweise zur Erschließung und Vermarktung**

Beschlussvorschlag:

Zur Bereitstellung weiterer kommunaler Wohnbauflächen im OT Rühlermoor/Rühlerfeld wird beschlossen, den im Anhang dargestellten Abschnitt 1 auszubauen. Die Erschließung und Vermarktung soll im Rahmen eines Treuhandverfahrens durch die Niedersächsische Landgesellschaft mbH (NLG) erfolgen.

Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderlichen Beschlüsse für den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags und die erforderlichen Grundstückstauschgeschäfte für eine der nächsten Sitzungen vorzubereiten.

Sachdarstellung:

Am 08.07.2021 (SV 0719/2021) wurde im Verwaltungsausschuss über Strategien zur städtebaulichen Entwicklung kommunaler Wohnbauflächen beraten. Im Zuge dessen wurde die Verwaltung beauftragt, die Thematik der Innenverdichtung und städtebaulichen Entwicklung kommunaler Wohnbauflächen für eine Vorstellung in einer öffentlichen Sitzung zur Information und allgemeinen Diskussion aufzubereiten.

Daraufhin konnten Rat und Verwaltung am 19.04.2023 über 50 Einwohner des Ortsteils Rühlermoor/Rühlerfeld in der Aula der Oberschule – Schule am See – zu einer Bürgerversammlung begrüßen. An diesem Abend stand das Thema „Bauen und Wohnen“ im Vordergrund. In einer regen und kontroversen Diskussion wurde für alle Teilnehmer deutlich, dass bei einer strategischen Entwicklung privater wie auch kommunaler Wohnbauflächen unterschiedliche Interessenslagen, Bedarfe und Anforderungen zu berücksichtigen sind. Im Anschluss an die Bürgerversammlung wurden 940 Einwohner des Ortsteils Rühlermoor/Rühlerfeld mit Schreiben vom 22.05.2023 zu einer Umfrage eingeladen. Folgende Themenbereiche standen bei der Befragung zur Auswahl:

1. *Fragen zu Ihrer Wohnsituation*
2. *Wünschen Sie allgemeine Informationen zu …*
3. *Mobilität*
4. *Allgemeine Anregungen.*

Bis zur Abgabefrist am 16.06.2023 wurden 199 Fragebögen abgegeben; das entspricht einer Rücklaufquote von rd. 21%. Zwischenzeitlich wurden die Angaben bzw. die frei formulierten Anregungen ausgewertet und in verschiedenen Diagrammen und Übersichten veranschaulicht. Die Ergebnisse wurden am 14.09.2023 im Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt und am 05.10.2023 in einer Gemeinderatssitzung (SV 0236/2023) vorgestellt.

Bei der Auswertung der Ergebnisse wurde deutlich, dass ca. 31 % ein Eigenheim/Doppelhaushälfte im Ortsteil errichten wollen. 17 % der Befragten haben dabei Interesse an einem kommunalen Baugrundstück, 8,5 % an einer privaten Baulücke und nur 1,5 % an einer Hinterlandbebauung. Allgemeine Informationen zu Bauplätzen im Ortsteil wünschen sich ca. 38 % und zur Bebauung von Baulücken 14,6 % der Befragten. Unter 4. Allgemeine Anregungen konnten in einem Freitext weitere Anregungen vorgebracht werden. Hier wurde von 12,6 % der Befragten die Schaffung von Baugebieten/Baugrundstücken genannt, von 6 % der Befragten die Schaffung von Miet-/Senioren-/Mehrgenerationenwohnen und mit nur einmaliger Nennung der Wunsch nach einer Hinterlandbebauung vorgebracht. Ebenfalls wurde am Ende des Fragebogens darauf hingewiesen, dass bei Interesse an einem verbindlichen Grundstückskauf die Kontaktdaten mitgeteilt werden können. Daraufhin sind 3 konkrete Anfragen eingegangen. Als Fazit aus dieser Bürgerbefragung konnten sechs Schwerpunkte gebildet werden:

- Nachfrage/Beratungsangebot zur Sanierung bestehender Immobilien
- Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken
- Nachfrage/Beratungsangebot zur Barrierefreiheit
- Wunsch nach Sanierung/Neubau der Grundschulen
- Wunsch nach Sanierung der L 47
- Wunsch nach Verbesserung der Straßen-, Rad- und Fußwegsituation

Die gesamte Auswertung ist dieser Sitzungsvorlage angefügt.

In Abstimmung zwischen der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH (NLG) und dem Trink- und Abwasserverband Bourtanger Moor (TAV) konnte ein mögliches Erschließungskonzept für die Erweiterung des vorhandenen Baugebietes mit dem gültigen Bebauungsplan Nr. 66 „Zwischen Blumenstraße und L 47“ erstellt werden. Der Übersichtsplan ist im Anhang beigefügt. Bei der Erweiterung des Baugebietes ist zu beachten, dass zuerst der grüne Bereich Nr. 1 zu erschließen ist, um eine ordnungsgemäße Schmutzwasserbeseitigung sicherzustellen. Die verkehrliche Erschließung würde über die Beethovenstraße und die Hermann-Lemper-Straße erfolgen. Anschließend könnte der rote Bereich oder der blaue Bereich in einem 2. bzw. 3. Bauabschnitt und im Anschluss daran der gelbe Bereich Nr. 4 hergestellt werden. Die Anzahl der Grundstücke liegt bei 25 – 30 je Abschnitt.

Für die Erschließung und Vermarktung des möglichen 1. Bauabschnitts ist ein Grunderwerb zur Größe von ca. 3 ha vom Land Niedersachen, Staatliche Moorverwaltung notwendig. Die NLG hat im Zuge von eigenen Grundstücksverhandlungen außerhalb des Gemeindegebietes bereits erste Gespräche mit der Staatlichen Moorverwaltung bzgl. eines Flächentausches für eine mögliche Erweiterung geführt. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass das Land Niedersachen zu einem Flächentausch bereit und an möglichen Tauschflächen im Eigentum der Gemeinde interessiert ist.

Für die hier aufgezeigte mögliche Schaffung von neuen kommunalen Wohnbaugrundstücken im Ortsteil Rühlermoor/Rühlerfeld ist eine Grundsatzentscheidung über das weitere Vorgehen zu treffen. Weitere notwendige Beschlüsse über den Abschluss eines Städtebaulichen Vertrags und einen notwendigen Flächentausch sind ggfls. für eine der nächsten Sitzungen vorzubereiten.

Finanzielle Auswirkungen:

Mit der Grundsatzentscheidung über die weitere Vorgehensweise sind über die Personalaufwendungen hinaus keine weiteren Aufwendungen verbunden. Bei einem Treuhandgeschäft mit der NLG wird eine Kommunalbürgschaft i. H. d. noch zu kalkulierenden Spitzenfinanzierung notwendig. Eine Kommunalbürgschaft steht unter dem Vorbehalt der Genehmigung der Kommunalaufsicht (Landkreis Emsland). Darüber hinaus würde die Gemeinde das

finanzielle Risiko tragen müssen zum Ende der Vertragslaufzeit u. U. nicht vermarktete Grundstücke zu erwerben. Hierzu wären ggfls. in kommenden Jahren Finanzmittel zur Verfügung zu stellen.

Anlagen:

- Ergebnisse der Bürgerbefragung vom 14.09.2023
- Übersichtsplan über die möglichen Erweiterungen im Baugebiet Nr. 66 „Zwischen Blumenstraße und L 47“

Beschluss Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt vom 04.09.2024:

Beratungsergebnis:

Abstimmungsergebnis: _____ Ja _____ Nein _____ Enthaltung

Beschlussergebnis: ☐ Lt. Vorschlag ☐ Abweichend

Gez.	Gez.
Wiebke Bruns	Bürgermeisterin
(Verfasser)	(Freigabe)