Gemeinde Twist

Twist, den 20.02.2025

Vorlage: 0395/2025

Beratungsfolge:	**Datum**	**Zuständigkeit**
Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt	05.03.2025	Kenntnisnahme

Fachbereich:	Bau und Planung
Sachbearbeitung:	Bianca Schmitz

Bezeichnung:	**Kommunale Wohnbauflächen im Ortsteil Rühlermoor/Rühlerfeld (B-Plan Nr. 66) und im Ortsteil Hebelermeer (B-Plan Nr. 82); weitere Vorgehensweise zur Erschließung und Vermarktung**

Beschlussvorschlag:

1. Der Sachstandsbericht zum Wohnbaugebiet Bebauungsplan Nr. 82 „Südlich der Grüntalstraße“ wird zur Kenntnis genommen.

2. Der Sachstandsbericht zum Wohnbaugebiet Bebauungsplan Nr. 66 „Zwischen Blumenstraße und L47“ wird zur Kenntnis genommen.

Sachdarstellung:

B-Plan Nr. 82 „Südlich der Grüntalstraße“

Zur Realisierung des Wohnbaugebietes im Ortsteil Hebelermeer wurde gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 26.09.2024 (SV 0338/2024) zwischenzeitlich ein Städtebaulicher Vertrag mit der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH (NLG) abgeschlossen. Die erforderliche Genehmigung des Landkreises Emsland als Kommunalaufsichtsbehörde für den Abschluss eines kreditähnlichen Rechtsgeschäfts in Höhe der Spitzenfinanzierung von 750.000,- € wurde beantragt. Zum Stichtag 19.02.2025 lag noch keine Genehmigung vor.

Zurzeit wird die Öffentliche Ausschreibung der Infrastruktur- und Straßenbauarbeiten vorbereitet. Die Erschließung des Baugebietes soll möglichst in 2025 zum Abschluss gebracht werden, sodass in 2026 die Hochbaureife bescheinigt werden kann. Die Vermarktung der vorgesehenen 15 Bauplätze soll nach Submission der Ausschreibung erfolgen, um die konkreten Kosten bei der Kalkulation des Grundstückspreises zugrunde legen zu können. Rechtzeitig zur Bauplatzvermarktung wird es eine Infoveranstaltung für alle Interessenten geben, bei der weitergehende Informationen an die Hand gegeben werden.

Die nötigen Abstimmungen mit den Versorgern wurden bereits vorgenommen und die erforderlichen Gehölzarbeiten durchgeführt. Die Verlegung eines Glasfasernetzes im Plangebiet wird Westnetz übernehmen.

Anliegend eine Planunterlage zum Städtebaulichen Konzept.

B-Plan Nr. 66 „Zwischen Blumenstraße und L 47“

Am 26.09.2024 (Vorlage 0333/2024) hat der Gemeinderat beschlossen, weitere kommunale Wohnbauflächen im Ortsteil Rühlermoor/Rühlerfeld im Rahmen eines Treuhandverfahrens mit der Niedersächsischen Landgesellschaft mbhH (NLG) zu erschließen und zu vermarkten.

Der 1. Bauabschnitt mit 26 Baugrundstücken ist im anliegenden Übersichtsplan grün unterlegt dargestellt.

Zur Realisierung dieses Vorhabens befindet sich der Entwurf eines Städtebaulichen Vertrages (SBV) bei der NLG in Vorbereitung. Mit einer Beratung und Beschlussfassung über den Abschluss des SBV und dem damit verbundenen kreditähnlichen Rechtsgeschäft in Höhe der noch zu kalkulierenden Spitzenfinanzierung kann voraussichtlich in einem Sitzungslauf im 2. Quartal 2025 gerechnet werden.

Zur Erschließung und Vermarktung ist ein Flächentausch und/oder ein Grunderwerb notwendig. Die Grundstücksgeschäfte mit der Staatlichen Moorverwaltung als Eigentümer sollen im Rahmen des Treuhandgeschäfts finanziert und abgewickelt werden.

Anliegend ein Übersichtsplan über die möglichen Erschließungsabschnitte.

Finanzielle Auswirkungen:

Mit den Sachstandsberichten über die Wohnbaugebiete „Südlich der Grüntalstraße“ sowie der Erweiterung des Baugebietes „Zwischen Blumenstraße und L47“ sind über die Personalaufwendungen hinaus keine weiteren Aufwendungen verbunden.

Die Umsetzung im Treuhandverfahren mit der NLG wird bei beiden Erschließungsmaßnahmen unter Berücksichtigung der rechtlichen Rahmenbedingungen sowie der in den kommunalen Gremien gefassten Beschlüsse mit den entsprechenden finanziellen Auswirkungen abgewickelt.

Anlagen:

- Städtebauliches Konzept zum B-Plan Nr. 82 „Südlich der Grüntalstraße“
- Übersichtsplan der Erschließungsabschnitte B-Plan Nr. 66 „Zwischen Blumenstraße und L 47“

Beschluss Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt vom 05.03.2025:

Beratungsergebnis:

Abstimmungsergebnis: _____ Ja _____ Nein _____ Enthaltung

Beschlussergebnis: ☐ Lt. Vorschlag ☐ Abweichend

Gez.	Gez.
Bianca Schmitz	Bürgermeisterin
(Verfasser)	(Freigabe)