Gemeinde Twist

Niederschrift
(GR/21/2025)

über die **Sitzung des Gemeinderates**
am 26.06.2025 in der Aula der Oberschule Twist, Flensbergstraße 17, 49767 Twist

A. Öffentlicher Teil

1 Eröffnung der Sitzung

2 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit

3 Feststellung der Tagesordnung

4 Genehmigung der Niederschrift der letzten Sitzung

5 Bericht der Bürgermeisterin

5.1 Seefest der Gemeinde Twist

5.2 Sturmschaden im Seeumfeld

5.3 Ertüchtigung des Bike-Parks

5.4 Realisierung des Wohnbaugebietes "Südlich der Grüntalstraße"

5.5 Kreiszuschuss für die Erweiterung des Krippenhauses St. Raphael

5.6 Gespräch mit dem Schützenverein St. Georg Twist Mitte

6 Einwohnerfragestunde

6.1 Hundefreilauffläche

7 37. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum"; Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen sowie Feststellungs- und Satzungsbeschluss
Vorlage: 0428/2025

8 Arbeitsprogramm zur verbindlichen Bauleitplanung für das Jahr 2025
Vorlage: 0422/2025

9 Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH (NLG) für das Wohnbaugebiet B-Plan Nr. 66 "Zwischen Blumenstraße und L47" im Ortsteil Rühlermoor/Rühlerfeld
Vorlage: 0423/2025

10 Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für den Bereich "Industriestraße"

Vorlage: 0416/2025

11 Nutzungsentschädigung für Kabel- und Leitungsverlegungen im öffentlichen Verkehrsraum; Ergänzung des Erneuerbaren-Energien-Gesetz (EEG) um den § 11 a
Vorlage: 0424/2025

12 Sachstandsbericht Schulbausanierungsprogramm
Vorlage: 0427/2025

13 Annahme von Spenden für die Grundschulen
Vorlage: 0417/2025

14 Bau der Wasserstoffleitung Nordsee-Ruhr-Link; Kostenbeteiligung der Gemeinde Twist
Vorlage: 0420/2025

15 Anfragen und Anregungen

15.1 Informationsveranstaltung für Alleinerziehende

15.2 Bürger-Infoportal

15.3 Verkauf von Gewerbegrundstücken

16 Schließung der öffentlichen Sitzung

II. Anwesenheit

Ratsvorsitzende/r:
Ählen, Stefan

Bürgermeisterin:
Lübbers, Petra

Ratsmitglieder:
Aehlen, Reinhard
Anbergen, Daniel
Beerling, Martin
Brand-Emme, Renate
Fischer, Holger
Gaidosch, Rudi
Gebben, Helmut
Grünefeld, Markus
Hake, Dirk
Kocks, Alexander
Kötting, Bernd
Lemper, Johanna
Nögel, Annegret
Rolfes, Norbert
Schulz, Heidrun
van der Stad, Anna
Weidner, Christa

Gleichstellungsbeauftragte:
Tholen, Monika

Von der Verwaltung:

Bruns, Wiebke	Sachbearbeiterin	
Holt, Stefan	Sachbearbeiter	bis TOP 7
Jansen, Matteo	Sachbearbeiter	
Jansen, Robin	Sachbearbeiter	
Müller, Martin	Fachbereichsleiter	
Reiners, Werner	Allg. Stellvertreter	
Schlagenhauf, Anja	Protokollführerin	
Schmitz, Bianca	Sachbearbeiterin	
Schwieters, Andreas	Fachbereichsleiter	
Wesemann, Marco	Fachbereichsleiter	

Gäste:

Krönert, Lukas, M. Sc. European Urban Studies	NWP	bis TOP 16

Öffentlichkeit:

Schepers, Jana	Pressevertreterin	bis TOP 16
Zuhörerinnen und Zuhörer	Zuhörerinnen und Zuhörer	22 Personen bis TOP 7 8 Personen ab TOP 8 bis TOP 16

Entschuldigt fehlten:

Ratsmitglieder:
Klaas, Kevin
Stroot, Petra
Vohrmann, Horst
Wilbers, Astrid

III. Beratungspunkte und Ergebnisse

A. Öffentlicher Teil

1. Eröffnung der Sitzung

Ratsvorsitzender Ähnen begrüßt die Anwesenden und eröffnet um 18:30 Uhr die Sitzung des Gemeinderates.

2. Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit

Die Mitglieder des Gemeinderates wurden ordnungsgemäß elektronisch über das Ratsportal geladen und mit E-Mail vom 18.06.2025 über die Einstellung der Unterlagen informiert. Die Beratungen zu TOP 1 bis 16 finden in öffentlicher, zu TOP 17 bis 20 in nichtöffentlicher Sitzung statt.

3. Feststellung der Tagesordnung

Die Tagesordnung wurde mit der Einladung im Ratsinfoportal bereitgestellt. Sie wird gemäß Einladung festgestellt.

4. Genehmigung der Niederschrift der letzten Sitzung

Die Niederschrift vom 20.03.2025 wurde im Ratsinfosystem bereitgestellt und lag allen Ratsmitgliedern vor. Gegen Form und Inhalt werden keine Einwendungen erhoben. Sie wird einstimmig genehmigt.

5. Bericht der Bürgermeisterin

5.1. Seefest der Gemeinde Twist

Bürgermeisterin Lübbers trägt den Bericht vor.

Am Wochenende des 14. und 15. Juni 2025 feierte die Gemeinde Twist mit dem ersten Seefest rund um den neugestalteten Schulsee im Gemeindezentrum eine gelungene Premiere. Bei bestem Wetter zog die Veranstaltung zahlreiche Besucherinnen und Besucher an und bot ein vielfältiges Programm für alle Altersgruppen. Unterstützt wurde das Fest im Rahmen des KULTOURsommers von der Sparkasse Emsland und dem Landkreis Emsland.

Samstag, 14. Juni 2025 – Eröffnung und Abendprogramm
Der Auftakt des Seefestes erfolgte am Samstagabend ab 19:00 Uhr mit einer kurzen Ansprache durch Bürgermeisterin Petra Lübbers. Im Anschluss sorgte die Band „Frapee“ aus Haren auf der Sparkasse Emsland-Bühne am Heimathaus für ausgelassene Stimmung und musikalische Unterhaltung bis 22:30 Uhr

Ein besonderes Highlight war die Wasser-Licht-Musikshow „Flames of Water“, die mit etwas Verzögerung aufgrund der guten Witterung ab 22:45 Uhr stattfand. Schwimmende Lichtinstallationen, Musik und Wasserelemente verbanden sich zu einer stimmungsvollen Inszenierung, die große Begeisterung auslöste. Der gesamte Uferbereich – von der Oberschule bis zur Bäckerei Hoyng sowie entlang des Schwarzen Weges – war von Zuschauern gesäumt. Auch die Vorplätze des Erdöl-Erdgas-Museums und des Heimathauses füllten sich mit Gästen. Das Team der Wassershow schätzte die Besucherzahl auf etwa 3.000 Personen. Um 23:30 Uhr endete ein erfolgreicher erster Veranstaltungstag.

Sonntag, 15. Juni 2025 – Familientag und offene Türen
Am Sonntag ging das Seefest ab 10:00 Uhr in die zweite Runde. Bereits ab 8:00 Uhr begannen rund 50 teilnehmende Gruppen – darunter Vereine, Schulen, Gewerbetreibende, private Anbieter und Schausteller – mit dem Aufbau ihrer Stände.

Das Seeumfeld verwandelte sich in eine lebendige Festmeile mit Verkaufsständen, Mitmachaktionen, Infoständen, Ausstellungen und Vorführungen. Die musikalische Begleitung übernahmen die Blaskapelle und der Musikverein Twist.

Eine kulinarische Insel zwischen Volksbank und Dienstleistungszentrum lud mit Essens- und Getränkeständen zum Verweilen ein. Das Angebot verteilte sich zudem rund um den gesamten See. Das Erdöl-Erdgas-Museum war an diesem Tag kostenfrei geöffnet und konnte über 500 Besucher begrüßen.

Ein Anziehungspunkt für Technikbegeisterte war die „Blaulichtmeile“ auf dem Schwarzen Weg sowie eine Oldtimer-Ausstellung des Heimatvereins sowie des Oldtimer-Treckerclubs Schöninghsdorf.

Die Sparkasse Emsland-Bühne bot auch am Sonntag durchgehend ein buntes Unterhaltungsprogramm mit Musik-, Tanzeinlagen und Vorführungen. Parallel fand im Rathaus, dem DLZ, dem Hallenbad und bei der Sparkasse Emsland ein „Tag der offenen Tür“ statt. Ein liebevoll gestaltetes Kinderprogramm wurde vom Familienzentrum und mehreren örtlichen Kitas betreut und sorgte für viel Spaß bei den jüngsten Besucherinnen und Besuchern.

Der Sonntag war aus Sicht der Verwaltung gut besucht. Eine Besucherzahl lässt sich aufgrund des weitläufigen Veranstaltungsgeländes aber nicht schätzen.

Die Kosten für das erste Seefest betragen insgesamt ca. 18.300 €. Es konnten 3.500 € Zuschüsse eingeworben werden.

Fazit
Das erste Seefest der Gemeinde Twist war aus Sicht der Verwaltung ein voller Erfolg. Bei bestem Wetter, vielseitigem Programm und großem Besucherandrang wurde die neugestaltete Umgebung des Schulsees eindrucksvoll belebt. Die positive Resonanz aus der Bevölkerung sowie das große Engagement der teilnehmenden Akteure sprechen für Wiederholung dieser Veranstaltung in den kommenden Jahren. In welcher Form dies stattfinden kann, ist noch zu beraten und zu entscheiden.

5.2. Sturmschaden im Seeumfeld

Bürgermeisterin Lübbers trägt den Bericht vor.

Infolge eines kurzen aber sehr intensiven Sturmereignisses ist am 23.06.2025 eine Trauerweide unmittelbar am östlichen Schulseeufer umgestürzt.

Vorsorglich wurde der betroffene sowie gefährdende Bereich abgesperrt und ein Fachunternehmen für die Sturmschadenbeseitigung beauftragt.

Um weitere Trauerweiden vor möglichen Sturmschäden zu schützen, werden im Zuge der Sturmschadenbeseitigung entsprechende Kronenentlastungschnitte an den vorhandenen Trauerweiden im Seeumfeld durchgeführt.

Die Fertigstellung der notwendigen Gehölzarbeiten wird in dieser Kalenderwoche erwartet. Im Anschluss wird die vorhandene Absperrung wieder entfernt.

5.3. Ertüchtigung des Bike-Parks

Bürgermeisterin Lübbers trägt den Bericht vor.

Im Juli 2021 wurde nach einer erfolgreichen Spendenaktion durch die jugendlichen Mitmischer der Bike-Park im Sportzentrum der Gemeinde Twist eröffnet.

Die Mountainbike-Strecke wurde anschließend von den Jugendlichen unterhalten und gepflegt. Sie wurden dabei von einer erwachsenen Person unterstützt, die eine Pflegepatenschaft (ähnlich der Spielplatzpatenschaft) übernommen hatte.

Aus persönlichen Gründen wurde die Patenschaft 2024 gekündigt. Aufgrund von Schulwechsel, Ausbildung oder Interessenverschiebung hat sich der Nutzerkreis der Kinder und Jugendlichen verändert, mit der Folge, dass sich der Bike-Park inzwischen in einem schlechten Unterhaltungszustand befindet.

Es leidet zurzeit nicht nur die Attraktivität der Strecke, sondern auch das Engagement der Nutzer in Bezug auf Pflege und Unterhalt der Anlage.

Um den Bike-Park zu ertüchtigen und dauernd pflegeleicht unterhalten zu können schlägt die Verwaltung vor, den Technik-Trail sowie in Eigenleistung errichtete Sprünge und Rampen zurückzubauen.

Danach könnte aus den vorhandenen drei Dirtlines (Fahrspuren) durch Bodenabtragungen zwei erhalten und ertüchtigt werden.

Die innen liegenden Fahrspuren des Pumptracks wären zurückzubauen. In diesem Bereich müssten nachhaltige Drainagebohrungen vorgenommen werden. Rund um die Anlage könnte ein Räumstreifen angelegt werden, um zukünftig lfd. Mäharbeiten maschinell durchführen zu können.

Nach erfolgtem Grundschliff und der zukünftig teilweise maschinellen Unterhaltung, wird erneut eine Pflegepatenschaft durch die jugendlichen Nutzer angestrebt.

Die Kosten für die Ertüchtigung werden auf rd. 7.000,00 € geschätzt. Haushaltsmittel waren hierfür in 2025 nicht eingeplant. Im ersten Sitzungslauf nach der Sommerpause, könnte hierfür eine außerplanmäßige Ausgabe vom Rat beschlossen, und die Maßnahmen zur Ertüchtigung im Herbst umgesetzt werden.

5.4. Realisierung des Wohnbaugebietes "Südlich der Grüntalstraße"

Bürgermeisterin Lübbers trägt den Bericht vor.

Zur Realisierung des Wohnbaugebietes im Ortsteil Hebelermeer wurde gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 26.09.2024 (SV 0338/2024) ein Städtebaulicher Vertrag mit der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH (NLG) abgeschlossen.

In einem Infotermin am 15.04.2024 wurden den Interessenten erste Informationen an

die Hand gegeben und eine voraussichtliche Preisspanne von 105,- bis 125,- €/m² genannt. Während der anschließenden Beratung und Beschlussfassung zum Abschluss des Städtebaulichen Vertrags hat sich eine deutliche Mehrheit im Ratsgremium dafür entschieden, den Teilkaufpreis, der bei jedem Verkaufsvorgang an die Gemeinde zurückfließt, auf den Buchwert des Grundstücks von 1,94 €/m² zu reduzieren. Entgegen dem ursprünglich kalkulierten Teilkaufpreis von 25,- €/m² verzichtet die Gemeinde im Ergebnis auf Einnahmen in Höhe von insgesamt 232.006,66 €.

Weiter wird aus Gründen der Kostenoptimierung das Verfahren nicht als Eigengeschäft der NLG, was mit einem Risikozuschlag verbunden wäre, abgewickelt, sondern als Treuhandgeschäft. Die NLG handelt im Auftrag und auf Rechnung der Gemeinde Twist. Das Vermarktungsrisiko liegt bei der Kommune, die ein kreditähnliches Rechtgeschäft eingeht.

Nach Ausschreibung der Erschließung liegt nun ein äußerst wirtschaftliches Submissionsergebnis vor. Die Firma Johann Bunte Bauunternehmung SE & Co. KG hat das wirtschaftlichste Angebot abgegeben und wird als regional ansässiges Unternehmen den Zuschlag erhalten.

Auf Grundlage dieser Parameter ergibt eine Preiskalkulation bei einer Nettobaulandfläche von 10.061 Quadratmetern einen Kaufpreis von **83,50 €/m²**.

In einem nächsten Schritt werden die Kaufinteressenten über den Kaufpreis informiert und zu einer weiteren Informationsveranstaltung eingeladen. Die Vermarktung der Grundstücke startet nach der Sommerpause.

5.5. Kreiszuschuss für die Erweiterung des Krippenhauses St. Raphael

Bürgermeisterin Lübbers trägt den Bericht vor.

Mit Bescheid vom 02.06.2025 hat der Landkreis Emsland für die Erweiterungs- und Umbaumaßnahme an das Krippenhaus St. Raphael einen Zuschuss in Höhe von 277.150,00 € bewilligt.

Im Rahmen der Finanzierung war ein Kreiszuschuss in Höhe von 222.000,00 € eingeplant.

Durch die Umbaumaßnahme wird die bisherige Küche und Mensa innerhalb des Gebäudes verlegt. Obwohl die Funktionsräume erstmals bereits bei der Errichtung der Krippe gefördert wurden, hat der Landkreis Emsland die Umbaukosten sowie die Anschaffung der neuen Verteilküche als förderfähig anerkannt, so dass der Zuschussbetrag sich um 55.150,00 € erhöht.

Die Auszahlung erfolgt anteilig nach Baufortschritt.

Die Hauptgewerke für die Baumaßnahme wurden in einem ersten Ausschreibungspaket öffentlich ausgeschrieben. Die Submissionen der einzelnen Gewerke finden ab 02.07.2025 statt.

Der Baubeginn ist planmäßig Anfang September 2025 vorgesehen. Mit der Fertigstellung wird lt. Bauzeitenplan weiterhin zum 01.08.2026 (Beginn des neuen Kita-Jahres) gerechnet.

5.6. Gespräch mit dem Schützenverein St. Georg Twist Mitte

Bürgermeisterin Lübbers trägt den Bericht vor.

Am 24.06.2025 fand ein Gespräch zwischen dem Schützenverein, vertreten durch die Vorstandsvorsitzenden und der Gemeinde, vertreten durch die Verwaltungsleitung, zur Thematik der Ausweisung von neuen Gemeindebedarfsflächen und Errichtung eines Vollsortimenters, unter Inanspruchnahme der aktuell vom Schützenverein St. Georg genutzten gemeindeeigenen Flächen, und der damit im Raum stehenden Umsiedlung des Vereins nach Kündigung des Pachtvertrages, statt.

Das Gespräch wurde von beiden Seiten auch anwaltlich begleitet und wurde auf Grundlage der Erarbeitung eines möglichen Güteangebotes durch die Verwaltung, welches im Vorfeld des Gespräches in der Politik besprochen wurde, geführt.

Vorangegangen war die schriftliche Kontaktaufnahme mit dem Vereinsvorstand, da über ein Zitat des Vorsitzenden des Schützenvereins in einem Zeitungsartikel, nach langer Zeit der fehlenden Gesprächsbereitschaft, seitens der Verwaltung eine jetzt doch vorhandene Gesprächsbereitschaft in der Sache vermutet und beim Vereinsvorsitzenden abgefragt wurde. Es kam schließlich der genannte Gesprächstermin zustande und das o.g. Angebot konnte thematisiert werden.

Im Ergebnis fand ein konstruktives und zielorientiertes Gespräch statt. Die Gemeinde ist dem Schützenverein in diesem Gespräch, auch in finanzieller Hinsicht, entgegengekommen. Es werden nun mögliche Lösungen weiter erarbeitet.

Bürgermeisterin Lübbers bedankt sich beim Vorstand des Schützenvereins St. Georg Twist ausdrücklich für die Annahme dieses Gesprächstermins und die gezeigte Gesprächsbereitschaft. Weiter bedankt sie sich ebenfalls ausdrücklich für die sehr gute, respektvolle und von gegenseitiger Wertschätzung begleitete Art und Weise des Gesprächs.

6. Einwohnerfragestunde

6.1. Hundefreilauffläche

Eine Einwohnerin berichtet von dem Wunsch vieler Bürgerinnen und Bürger nach einer Hundefreilauffläche in der Gemeinde Twist. Diesen Wunsch trage sie hiermit im Namen der Interessenten vor.

Gleichzeitig berichtet sie, dass sie dieses Anliegen in der Bürgermeistersprechstunde bereits vorgetragen habe und bedankt sich bei der Bürgermeisterin für das angenehme Gespräch.

Sie schlägt vor, dass sich die Fläche hinter dem Hallenbad möglicherweise für eine Hundefreilauffläche anbieten könne.

Bürgermeisterin Lübbers bedankt sich für diese Anregung und führt aus, dass im Zuge des Bauleitplanverfahrens zur Zentrumsentwicklung eine Fläche in den Blick genommen wurde. Sie verweist auf den folgenden Tagesordnungspunkt und die dazu folgenden Ausführungen.

Es folgen keine weiteren Wortmeldungen.

7. 37. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum"; Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen sowie Feststellungs- und Satzungsbeschluss
Vorlage: 0428/2025
Die Gemeinde Twist beabsichtigt, für den Geltungsbereich der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von neuen Gemeinbedarfsflächen und für die Ansiedlung eines großflächigen Vollsortimenters zu schaffen. Letzter ermöglicht die Sicherstellung und Verbesserung der Versorgungsfunktion im zentralen Versorgungsbereich Twist-Zentrum.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Twist stellt die Flächen im Plangebiet mehrheitlich entsprechend den aktuellen Nutzungen dar (Ausnahme: ein Wohngebäude im Norden). Für eine teilweise Neustrukturierung sowie gebietsinterne Verlagerung von Nutzungen ist daher die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung und angedachten Nutzungen geändert.

Für die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum" wurden am 31.08.2023 die Aufstellungsbeschlüsse gefasst (SV 0226/2023) und mit Bekanntmachung vom 30.09.2023 veröffentlicht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöBs) gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde in der Zeit vom 25.10. bis 25.11.2023 durchgeführt.

Die aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren eingegangenen Anregungen und Hinweise sowie die beschriebenen Anpassungen wurden in die Vorentwürfe zur 37. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum" eingearbeitet. Die Übersicht aller Stellungnahmen mit dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung ist als Anlage I beigefügt.

Die aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren eingegangenen Anregungen und Hinweise wurden in den Entwurf zur 37. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum" eingearbeitet. In der Sitzung des Verwaltungsausschusses am 11.03.2025 (Vorlage: 0339/2025) wurde der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöBs) gemäß §

4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 17.03.2025 bis 17.04.2025 im Parallelverfahren statt.

Die Ergebnisse des förmlichen Beteiligungsverfahrens der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöBs) sind in der Übersicht aller Stellungnahmen mit dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung in der Anlage II zusammengefast.

Die Verwaltung schlägt vor, die Belange aus dem frühzeitigen und förmlichen Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, wie zuvor erläutert und in den Anlagen I und II beschrieben, untereinander und gegeneinander abzuwägen und die verschiedenen Hinweise zur Kenntnis zu nehmen.

Zudem wird vorgeschlagen, die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Begründung inklusiv Umweltbericht sowie die 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum" nebst textlichen Festsetzungen sowie Begründung inklusive Umweltbericht mit folgendem Planinhalt zu beschließen:

- Gemeinbedarfsflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden umfangreiche Gemeinbedarfsflächen in einem Umfang von 46.073 m² festgesetzt:

Im Osten befinden sich die Oberschule – Schule am See – mit angegliederter Sporthalle, das Heimathaus einschließlich Nebenanlagen (Backhaus und Remise) und das Erdöl-Erdgasmuseum. Diese Einrichtungen werden durch Gemeinbedarfsflächen planerisch berücksichtigt und gesichert einschließlich zukünftiger möglicher Erweiterungen. Die Baugrenzen im Bereich der Schule werden so angelegt, dass zukünftige bauliche Entwicklungen ermöglicht werden. Es werden die Zweckbestimmungen „Schule“ und „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ für die Gemeinbedarfsflächen festgesetzt.

Im Westen liegt das Hallenbad, dessen Fläche als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Hallenbad“ festgesetzt wird. Nachdem in Gesprächen mit dem SV Grenzland Twist e. V. als Träger der Tennisabteilung mitgeteilt wurde, dass drei der fünf bestehenden Tennisplätze zukünftig nicht mehr für den Spielbetrieb benötigt werden, können diese einer neu ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sportlichen und Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ für die Flächen mit geplanten Festplatz und Parkflächen zugeführt werden. Die neue Fläche umfasst ein rd. 6.000 m² großes Baugrundstück für Mehrzweckgebäude der Gemeinde (z. B. ein „Haus der Vereine“), örtlicher Vereine (z. B. Schießstand des Schützenvereins St. Georg Twist-Mitte e. V.) und/oder anderer ehrenamtlicher Einrichtungen aus der Gemeinde mit angegliedertem Festplatz. Durch die Einbeziehung der drei nicht mehr für den Tennissport erforderlichen Plätze können Flächen mit guten bis sehr guten Baugrundverhältnissen in das Baugrundstück einbezogen werden. Diese Flächen wurden bereits in den 1970er Jahren aufgesandet und damit nicht tragfähige Torfschichten gegen tragfähigen Sandboden ausgetauscht.

- Sondergebiet Großflächiger Lebensmittel - Einzelhandel

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmittel-Einzelhandel“ nach § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche (VK) von > 1.200 m², zu denen der geplante Vollsortimenter

aufgrund seiner VK von insgesamt 1.730 m² zählt, nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Der Bebauungsplan Nr. 14, 15. Änderung weist daher das Baugrundstück zur Größe von insgesamt 8.095 m² am Standort Flensbergstraße 21 als Sonstiges Sondergebiet aus.

- Fläche für Sport- und Spielanlagen

Mittig im Plangebiet befindet sich das Stadion, bestehend aus Fußballplatz mit Beregnungs- und Flutlichtanlage sowie Sportanlagen für Leichtathletik. Diese Fläche wird als Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Stadion“ festgesetzt und damit in seinem Bestand gesichert.

- Mischgebiet

Im Plangebiet ist im Norden an der Straße Alt-Rühlertwist ein privates Wohnhaus mit Nebenanlagen und dem Gebäude der ehemaligen Volksschule Rühlertwist vorhanden. Bisher liegt dieses Privatgrundstück innerhalb einer festgesetzten Grünfläche. Da eine Wohnnutzung der Nutzung einer Grünfläche entgegensteht, wird die Fläche als Mischgebietsfläche festgesetzt. Dieses erachtet die Gemeinde als sinnvoll, da auch die östlichen Flächen im Plangebiet Mischgebietsflächen sind und eine kleinteilig gewerbliche Nutzung an dem Standort planerisch ermöglicht werden soll.

- Öffentliche Grün- und Wasserflächen

Der Bebauungsplan weist insgesamt 63.371 m² Grünflächen und 33.895 m² Wasserflächen aus. Damit werden z. B. der Schulsee mit den umlaufenden Wegen und Einrichtungen als naturnahe Parkanlage und die im Plangebiet umfangreich vorhandenen Grünflächen einschließlich des Baum- und Gehölzbestandes gesichert.

- Öffentliche Verkehrsanlagen

Die ausgewiesenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen stellen ausreichend Flächen zur Verfügung für die vorhandene Verkehrsinfrastruktur und perspektivisch mögliche neue Verkehrsinfrastruktur. Durch eine an dem Bestand orientierte Planung auf dem Baugrundstück Flensbergstraße 21 können der bestehende Busbahnhof, die bestehenden PKW - Einstellplätze zwischen Busbahnhof und Flensbergstraße und die vorhandene Zuwegung zur Oberschule – Schule am See - vollständig erhalten bleiben. Der Bebauungsplan setzt in diesem Bereich eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „ZOB“ (Zentraler Omnibus – Bahnhof) sowie einen Fußweg fest. Die Anfahrbarkeit für Rettungsfahrzeuge über den Fußweg bleibt erhalten.

Zur Prüfung der Zulässigkeit der beabsichtigten Planinhalte und Festsetzungen wurden u. a. folgende Grundlagenermittlungen durchgeführt, Konzepte erstellt, Untersuchungen vorgenommen und Analysen beurteilt:

Raumordnerische Beurteilung

Im Einvernehmen mit den Mitgliedern einer Projektierungsgruppe, bestehend aus Investorenvertretern, Vertretern der politischen Ratsfraktionen und der Verwaltung hat Dr. Lademann & Partner – Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung, Hamburg im Auftrag und auf Kosten der KANNE Group, Heede als Investor eine Verträglichkeitsanalyse unter dem Titel „Die Flensbergstraße 21 in Twist als Nahversorgungsstandort – Verträglichkeitsanalyse zu einem Ansiedlungsvorhaben“ ausgearbeitet. Die Verträglichkeitsanalyse ist als Anlage beigefügt.

Der Landkreis Emsland als zuständige Raumordnungsbehörde hat auf dieser Basis eine raumordnerische Beurteilung des geplanten Einzelhandelsgroßprojektes (Vollsortimenter) unter Beteiligung des Handels- und Dienstleistungsverbandes Osnabrück-Emsland, der Industrie- und Handelskammer Osnabrück-Emsland-

Grafschaft-Bentheim sowie der Nachbarkommunen Stadt Haren (Ems), Stadt Meppen, Gemeinde Geeste und Landkreis Grafschaft Bentheim durchgeführt. Mit Schreiben vom 28.06.2023 wurde die Zulässigkeit folgendermaßen beurteilt:

„Die Gemeinde Twist ist im RROP 2010 als Grundzentrum ausgewiesen und hat damit die zentralen Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bereitzustellen.

Nach raumordnerischer Prüfung sowie nach Auswertung der vorgelegten gutachterlichen Ausführungen, der eingegangenen Stellungnahmen und der Erwiderungen stelle ich fest, dass die Neuansiedlung eines Vollsortimenters in der Gemeinde Twist auf rd. 1.730 qm in Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Twist, von der Lage sowie vom Verkaufs- und Angebotssortiment mit der zentralörtlichen Bedeutung Twists vereinbar ist, ausgeglichene Versorgungsstrukturen benachbarter Gemeinden sowie die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte nicht wesentlich beeinträchtigt werden oder schädliche raumordnerische Auswirkungen zu erwarten sind.

Da es sich bei dem Vorhaben um ein Einzelhandelsgroßprojekt gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO handelt, ist im Rahmen der Bauleitplanung (Sondergebiet „Einzelhandel“) sicherzustellen, dass die der raumordnerischen Überprüfung zugrundeliegenden Verkaufsflächen eingehalten werden.

Mit freundlichem Gruß
In Vertretung

gez. Kopmeyer
Kreisbaurat“

Immissionsschutzgutachten
Um die Immissionen aus Verkehrs-, Gewerbe-, Sport- und Freizeitlärm im Plangebiet zu untersuchen und zu bewerten, wurde vom Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge GmbH eine Schalltechnische Untersuchung erstellt. Das Gutachten ist als Anlage dieser Sitzungsvorlage beigefügt. Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Verkehrslärm

Im Zusammenhang mit dem Neubau der Planstraße (zusätzliche Erschließungsstraße) als Verlängerung der Straße Am Hallenbad zwischen der Landesstraße 47 und Schwarzer Weg ist sicherzustellen, dass zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche die Immissionswerte nicht überschritten werden.

Es kann festgestellt werden, dass ohne Schallschutzmaßnahmen eine Überschreitung der maßgebenden Orientierungswerte, die für Mischgebiete (MI) mit 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts zu berücksichtigen sind, in beiden maßgeblichen Beurteilungszeiträumen Tag und Nacht gegeben ist.

Es werden daher Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, dass die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1:2018-01) auszubilden sind. Zusätzlich wird der maßgebliche Außenlärmpegel in dB(A) in der Planzeichnung als „Abgrenzung unterschiedlicher Außenlärmpegel“ mit dargestellt.

Für Bauvorhaben wird außerdem der Einbau einer schallgedämpften Lüftung in Schlafräumen empfohlen, soweit Fenster in den Fassaden angeordnet werden, für

die eine Lärmbelastung in der Nacht von mehr als 45 dB(A) dokumentiert ist.

- Gewerbelärm

Es ist die lärmtechnische Zulässigkeit des geplanten Vollsortimenters angesichts des Lärmschutzniveaus in der Nachbarschaft des Geltungsbereiches nachzuweisen.

Die zukünftig zu erwartende Lärmbelastung an der im Einwirkungsbereich des Sondergebietes (SO) vorhandenen Nutzungen (u. a. MI-Gebiet) unter Berücksichtigung der von den möglichen Vorhaben (Vollsortimenter) ausgehenden Emissionen wurde als maximal zu erwartende Lärmbelastung auf Grundlage einer Immissionsprognose nach TA Lärm mit 55 dB(A) tags und 11 dB(A) nachts an der Flensbergstraße 17 (Oberschule – Schule am See -) bzw. 51 dB(A) tags und 33 dB(A) nachts am Punkt Alt-Rühlertwist 39 ermittelt.

Damit ist der Nachweis geführt, dass innerhalb des Sondergebietes (SO) die Errichtung eines großflächigen Vollsortimenters mit dem Immissionsschutz vereinbar ist.

- Sportlärm

Es ist nachzuweisen, dass zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch den Betrieb der Anlagenteile im Sportzentrum Twist die Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden.

Für die zugrunde gelegten Nutzungszeiten führt selbst ein Parallelbetrieb aller Sportplätze im Sportzentrum nicht zu einer Überschreitung der Richtwerte. Die Funktion der Sportplätze im Sportzentrum ist somit aus schalltechnischer Sicht gesichert.

- Freizeitlärm

Die nördlich des Hallenbades geplanten Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Kulturellen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ als Baugrundstück für Mehrzweckgebäude der Gemeinde (z. B. ein „Haus der Vereine“, Festplatz, Parkflächen), örtlicher Vereine (z. B. Schießstand des Schützenvereins St. Georg Twist-Mitte e. V.) und/oder anderer ehrenamtlicher Einrichtungen aus der Gemeinde mit angegliedertem Festplatz sind lärmtechnisch als Freizeitanlagen (Freizeiteinrichtungen) einzustufen. Beim Schützenfest wird die Grundfläche für ein Festzelt mit 1.000 m² Grundfläche und bei einem Jahrmarkt (Kirmesgeschehen, Seefest, Gemeindejubiläum u. a.) die Anzahl von vier Großfahrgeschäften berücksichtigt. Für die Immissionsbeurteilung wurde eine Betriebsdauer zwischen 10:00 Uhr und 24:00 Uhr in Ansatz gebracht.

Die Angabe zur o. a. Größe des zu berücksichtigenden Festzeltes berücksichtigt die Angaben des Schützenvereins St. Georg Twist-Mitte e. V. für das jährliche Schützenfest an den Pfingsttagen mit 750 m² und einer Reserve von 250 m², somit insgesamt 1.000 m².

Mit der Nutzung eines Festzeltes im Rahmen des Schützenfestes ergeben sich bei einem Schallleistungspegel von 100 dB(A) gemäß Tabelle 51 der VDI 3770 Lärmbelastungen, die nicht zu einer Überschreitung der Richtwerte führen. Die maximale Lärmbelastung ergibt sich an dem Wohnhaus Alt-Rühlertwist 31 (MI im Plangebiet) mit 55 db(A) im Tag- und Nachtzeitraum.

Lärmtechnisch sind sowohl das Schützenfest als auch ein Jahrmarkt als seltene Veranstaltungen an max. 18 Tagen im Jahr zu bewerten. Da es sich um Veranstaltungen mit hoher Standortgebundenheit oder sozialer Adäquanz und Akzeptanz handelt, findet die Sonderfallbeurteilung Anwendung.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass der Beurteilungspegel den Toleranzwert von 55 dB(A) in der Nacht nicht überschreitet und damit die Zumutbarkeit der Veranstaltung gegeben ist. Mit einer Betriebszeit bis 24:00 Uhr ist bereits die „lauteste volle Nachtstunde“ im Sinne der TA Lärm berücksichtigt, so dass auch eine Ausweitung der Betriebszeit über 24:00 Uhr mit der Beurteilung abgedeckt ist. Eine Ausweitung der Veranstaltungen nach 24:00 Uhr und auch ein Beginn der Veranstaltungen vor 10:00 Uhr sind somit lärmtechnisch unbedenklich.

Mit der Beurteilung der Freizeiteinrichtungen für einen Sonntag wurde auch die maximale Anzahl an Ruhezeiten-Zuschlägen berücksichtigt, es handelt sich somit um eine worst-case Betrachtung.

Der geplante Festplatz kann somit als multifunktionaler Veranstaltungsort für zahlreiche Feste und Veranstaltungen im Ort (Schützenfest, Kaiserschützenfest, Seefest, Jahrmarkt mit Kirmesgeschehen, Gemeindejubiläen usw.) genutzt werden und sichert planerisch einen Ort für die langfristige Fortführung der Brauchtumspflege im Gemeindeleben.

Im Ergebnis lässt sich feststellen, dass die bestehenden und geplanten Nutzungen im Plangebiet verträglich sind und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

Oberflächenentwässerung

Die Ausweisung weiterer Bauflächen führt zu einer Versiegelung von Bodenflächen und somit zu erhöhten Oberflächenwasserabflüssen aus dem Plangebiet. Dafür wurde vom Ingenieurbüro für Straßen- und Tiefbau Tjardes – Rolfs – Titsch PartG mbB ein Oberflächenentwässerungskonzept erarbeitet. Das Konzept ist als Anlage beigefügt.

Für die Oberflächenentwässerung des neuen Vollsortimenters am Standort Flensbergstraße 21 ist eine unterirdische Rückhaltung auf dem Baugrundstück mit gedrosselter Einleitung in das bestehende kommunale Regenwasserkanalnetz in der Flensbergstraße vorgesehen. Die vorgesehene Art der Oberflächenentwässerung mit einem errechneten Drosselabfluss von 1,22 Litern pro Sekunde führt zu einer deutlichen Verbesserung gegenüber dem Bestand. Da derzeit keine Rückhaltung und Drosselung verbaut ist, beträgt der aktuelle Drosselabfluss des eingeleiteten Oberflächenwassers einem rechnerischen Wert von 36,4 Litern pro Sekunde.

Für die Oberflächenentwässerung der möglichen neuen Planstraße als Verlängerung der Straße Am Hallenbad mit Anbindung an die L 47 und der neu ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche nördlich des Hallenbades wird eine Regenrückhaltung durch die tlw. Aufweitung des vorhandenen von Norden nach Süden durch das Gebiet verlaufenden Entwässerungsgraben vorgesehen. Durch den Ausbau einer Teilstrecke zum Regenrückhaltegraben kann entsprechendes Speichervolumen vorgehalten werden.

Erschließung

Das Plangebiet ist über die Flensbergstraße im Osten und den Schwarzen Weg im Süden erschlossen und an das weiterführende Straßennetz angeschlossen. Im Bebauungsplan wird perspektivisch die Verlängerung der Straße „Am Hallenbad“ mit Anschluss an die Landesstraße für die zukünftige Entwicklung festgesetzt.

Die Flensbergstraße übernimmt die Funktion einer wichtigen innerörtlichen Erschließungsstraße für das Geschäfts- und Dienstleistungszentrum und bindet den zentralen Versorgungsbereich Twist-Zentrum direkt an die L 47 und indirekt an die K 202 und damit an das übergeordnete Straßennetz mit wichtigen Nord-Süd- und Ost-West-Achsen für den überörtlichen Verkehr an.

Der bestehende Busbahnhof an der Flensbergstraße bedient den Schülerverkehr der Oberschule – Schule am See - sowie im ÖPNV die Linie 928 in Richtung Norden. Die Linie 929 nach Meppen wird an der Haltestelle „Schwarzer Weg/Kanalbrücke“ angefahren. Für die Zukunft wäre es erstrebenswert, den im Bebauungsplan als „ZOB“ ausgewiesenen Busbahnhof stärker in den ÖPNV einzubinden. Die Haltestellen sind barrierefrei und nach dem aktuellen Stand der Technik ausgebaut.

Verkehrsuntersuchung
Um die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Vorhaben zu untersuchen und zu bewerten, wurde eine Verkehrsuntersuchung vom Ingenieurbüro für Straßen- und Tiefbau Tjardes – Rolfs – Titsch PartG mbB erarbeitet. Das Gutachten ist als Anlage dieser Sitzungsvorlage beigefügt.

Die Verkehrsuntersuchung berücksichtigt insgesamt acht Knotenpunkte (K1-K8), an denen entsprechende Zählungen und Erhebungen durchgeführt worden sind. Bei der Untersuchung wurden Prognosen aufgestellt, die zunächst die allgemeine Entwicklung bei üblicher Verkehrszunahme ohne Ansiedlung eines großflächigen Vollsortimenters darstellt und im Weiteren die darüber hinaus durch den Vollsortimenter verursachten Mehrverkehre einbezieht.

Hinsichtlich der verkehrlichen Leistungsfähigkeiten sowie der Ausbauzustände sind die Straßen und die untersuchten Knotenpunkte grundsätzlich geeignet, die verkehrlichen Entwicklungen in Verbindung mit den geplanten Vorhaben abzuwickeln. Die untersuchten Knotenpunkte erreichen sowohl im Bestand, im Prognose-Nullfall 2038 sowie im Prognosefall 2038 unter Berücksichtigung der geplanten Vorhaben die Qualitätsstufen A oder B. Somit weisen alle Knotenpunkte eine sehr gute bis gute Leistungsfähigkeit auf. Zudem werden keine problematischen Rückstaulängen an den entsprechenden Knotenpunkten erwartet.

In Bezug auf die Verkehrssicherheit konnte die Analyse der Unfälle sowie die Untersuchung der verkehrlichen Gesamtsituation im Untersuchungsgebiet keine wesentlichen Mängel feststellen.

Für die Anbindung der möglichen Planstraße an die Straße Alt-Rühlertwist (L47) wird empfohlen, dass der Knotenpunkt mit einem Linksabbiegestreifen ausgebaut werden sollte. Die Prüfung von ausreichenden Sichtachsen wurden für diesen Knotenpunkt berücksichtigt und in den Bebauungsplan aufgenommen. Die angrenzenden Flächen werden entsprechend der vorgeschlagenen Straßenführung an die Planstraße angepasst. Mit den baulichen Anpassungen können die zu erwartenden verkehrlichen Veränderungen an den neuen und den vorhandenen Knotenpunkten leistungsfähig abgewickelt werden.

Umweltbericht
Der Flächennutzungsplanänderung und dem Bebauungsplan liegt jeweils in der Begründung ein Umweltbericht bei, in dem die erheblichen Umweltauswirkungen der Planung beschrieben und bewertet werden. Die Begründungen einschließlich Umweltbericht sind als Anlage beigefügt.

Der Bebauungsplan setzt planzeichnerische Erhaltungs- und Anpflanzungsflächen für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen fest. Eine detaillierte Gegenüberstellung im Umweltbericht zeigt für die Umsetzung der Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes einen Kompensationsüberschuss von 6.234 Werteinheiten auf. Die Eingriffe werden vollständig im Plangebiet ausgeglichen und somit sind plangebietsexterne Maßnahmen zum jetzigen Zeitpunkt nicht erforderlich.

Die projektbezogenen Kosten für die Ausweisung des Sonstigen Sondergebietes

großflächiger Lebensmittel-Einzelhandel (Vollsortimenter) einschließlich aller erforderlichen Gutachten und Nachweise werden vom Projektierer getragen. Hierzu wurde gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 31.08.2023 (SV 0226/2023) ein Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

Für das Bauleitplanverfahren und die damit verbundenen Kosten für Gutachten, Beurteilungen, Untersuchungen etc. stehen unter dem Sachkonto 4291100 im Haushaltsplan 2025 Finanzmittel in ausreichender Höhe zur Verfügung.

Fachbereichsleiter Schwieters leitet den Tagesordnungspunkt ein und führt anhand der Sitzungsvorlage zu den Verfahrensschritten des Planverfahrens aus.

Im Zusammenhang mit der Anfrage auf Errichtung einer Hundefreilauffläche im Plangebiet stellt er anhand der Planzeichnung eine dafür mögliche Fläche innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ nördlich des Hallenbads vor.
Er übergibt sodann das Wort an Herrn Krönert vom Planungsbüro NWP aus Oldenburg.

Herr Krönert erläutert anhand einer Präsentation die textlichen Festsetzungen des Bauleitplanes und führt zu den Ergebnissen der Abwägung über die eingegangenen Stellungnahmen aus.

Insbesondere verweist auf die Stellungnahme der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr zum Ausbau eines neuen Knotenpunktes an der L47 sowie der Bebauung innerhalb der Bauverbotszone, für die der Landkreis Emsland bereits eine Ausnahmegenehmigung in Aussicht gestellt habe.

Bezogen auf die eingegangenen privaten Stellungnahmen, insbesondere des Schützenvereins, wird auf vorliegende Analysen und das Einzelhandelskonzept hingewiesen. Zur Umsiedlung des Schützenvereins werden mit dem Bauleitplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Ersatzgrundstück geschaffen.

Anhand des Bauleitplanes führt Herr Krönert weiter aus, dass im Sondergebiet „Großflächiger Lebensmittel-Einzelhandel“ durch Anpassung der Baugrenze nunmehr der Anlieferbereich in den überbaubaren Bereich einbezogen werde. Des Weiteren wird die Parkplatzfläche für Wohnmobile und Stellplätze am Hallenbad in der Planzeichnung entsprechend ausgewiesen.

Nach den Ausführungen von Herrn Krönert übernimmt Fachbereichsleiter Schwieters das Wort. Er verdeutlicht, dass durch das Bauleitplanverfahren eine umfangreiche Zentrumsplanung mit dem Ziel, einen geeigneten Schützenplatz für die Umsiedlung des Schützenvereins vorzuhalten, den zentralen Busbahnhof im Bestand zu sichern und ein Sondergebiet für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittel-Einzelhandel auszuweisen, erreicht werde.

Er stellt klar, dass mit dem Satzungsbeschluss eine Planreife vorliege und entsprechende Baugenehmigungen beim Landkreis Emsland beantragt werden können. Dieses stelle eine Planungssicherheit für den Schützenverein dar.

Auf Nachfrage des Ratsherrn Gebben erklärt Fachbereichsleiter Schwieters, dass im Plangebiet kein Standort für die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes vorgesehen sei.
Bürgermeisterin Lübbers ergänzt, dass im Vorfeld der Ratssitzung ein Sachstand zur Zentrumsentwicklung mit vertraulichen ratsinternen Informationen an die Ratsmitglieder übermittelt wurde.

Ratsherr Hake zeigt sich skeptisch hinsichtlich der finanziellen Auswirkungen für die Gemeinde Twist.

Bürgermeisterin Lübbers stellt klar, dass über die Durchführung des Bauleitplanverfahrens grundsätzlich im vergangenen Jahr abgestimmt wurde. Es liege ein beratungsreifer Plan vor, so dass es nunmehr um den Satzungsbeschluss gehe.

Ratsherr Gaidosch hebt hervor, dass im Zuge des Planverfahrens umfangreiche Unterlagen erstellt wurden und bedankt sich bei Herrn Krönert für die Ausführungen zum Bauleitplan. Es sei erfreulich, dass erneut ein Gespräch zwischen Verwaltung und Schützenverein stattgefunden habe.
Ratsherr Fischer bedankt sich für die ausführlichen Erläuterungen zum Bauleitplan und bekräftigt seine Zustimmung, um den Standort für die Umsiedlung des Schützenvereins zu sichern.

Fachbereichsleiter Schwieters ergänzt, dass mit dem Lärmgutachten der Nachweis für einen geeigneten Festplatz ohne etwaige Einschränkungen vorliege. Zudem bestätigt er, dass der Standort für Schießstände mit Luftgewehr- und Kleinkaliber sowie für einen Vogelschießstand (Hochstand) geeignet sei. Er führt weiter aus, dass mit der Möglichkeit einer neuen Anbindung an die L47 eine Entlastung der Flensbergstraße erreicht werden könne.

Ratsfrau Lemper beantragt zur Beschlussfassung eine namentliche Abstimmung. Sie führt aus, dass sie gegen den Beschlussvorschlag stimmen werde, da sie einen erheblichen finanziellen Nachteil für die Gemeinde Twist durch die Auswirkungen der vorgesehenen Planungen befürchte. Zudem verweist sie auf die finanziellen Herausforderungen im Rahmen des laufenden Schulbausanierungsprogramms. Sie vertritt die Auffassung, dass über das in Rede stehende Planverfahren in der nächsten Wahlperiode entschieden werden solle.

Gemäß § 14 Abs. 4 der Geschäftsordnung der Gemeinde Twist ist auf Antrag von mindestens einem Drittel der anwesenden Ratsmitglieder namentlich abzustimmen. Ratsvorsitzender Ählen fragt die anwesenden Ratsmitglieder sodann, wer eine namentliche Abstimmung beantragt. Mit 8 Ja-Stimmen der 19 anwesenden Ratsmitglieder wird die namentliche Abstimmung in der Angelegenheit beschlossen.

Ergebnis der namentlichen Abstimmung:

Person	Ja (12)	Nein (4)	Enthaltung (3)
Aehlen, Reinhard	X		
Ählen, Stefan			X
Anbergen, Daniel			X
Beerling, Martin	X		
Brand-Emme, Renate		X	
Fischer, Holger	X		
Gaidosch, Rudi	X		
Gebben, Helmut		X	
Grünefeld, Markus			X
Hake, Dirk		X	

Kocks, Alexander	X		
Kötting, Bernd	X		
Lemper, Johanna		X	
Lübbers, Petra	X		
Nögel, Annegret	X		
Rolfes, Norbert	X		
Schulz, Heidrun	X		
van der Stad, Anna	X		
Weidner, Christa	X		

Der Gemeinderat fasst mehrheitlich mit 12 Ja-Stimmen, 4 Nein-Stimmen und 3 Enthaltungen folgenden Beschluss:

a) Die in den Aufstellungsverfahren zur 37. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum“ bekannt gewordenen Belange werden wie in den Anlagen I und II sowie in den Planunterlagen beschrieben untereinander und gegeneinander abgewogen. Die in den Stellungnahmen vorgebrachten Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

b) Der Feststellungsbeschluss zur 37. Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Begründung inklusive Umweltbericht und der Satzungsbeschluss zur 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum“ nebst textlichen Festsetzungen sowie Begründung inklusive Umweltbericht werden gefasst.

8. Arbeitsprogramm zur verbindlichen Bauleitplanung für das Jahr 2025
Vorlage: 0422/2025

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 25.04.2019 (SV 0403/2019) den einstimmigen Beschluss gefasst, zu Beginn jeden Kalenderjahres ein verbindliches Arbeitspro-gramm für die Bauleitplanung festzulegen. Die entsprechenden Prioritäten sind wie folgt definiert:

> 1. Priorität
> Aktuell zu bearbeitende Bauleitplanverfahren (max. drei Verfahren), die ihrer Projektreife entsprechend vorangetrieben werden.
> 2. Priorität
> Nachrücker (max. fünf Verfahren), von denen bei Rechtskraft eines Verfahrens aus der Priorität 1 und verfügbaren Arbeitskapazitäten ein Verfahren in die 1. Priorität aufgenommen wird.
> 3. Priorität
> Übrige Planverfahren, für die ein Aufstellungsbeschluss gefasst wurde und die aktuell
> nicht weitergeführt werden oder nicht weitergeführt werden können. Insbesondere bei Verfahren aus den Prioritäten 2 und 3 ist zu überprüfen ob das Planerfordernis nach wie vor besteht; ggfls. ist eine Beendigung des Planverfahrens durch Aufhebungsbeschluss herbeizuführen.

Die Einordnung eines Bauleitplanverfahrens in eine der drei Prioritäten erfolgt mit der Beratung und Beschlussfassung über den Aufstellungsbeschluss. Für eine Zuordnung der Verfahren in die einzelnen Prioritäten gilt folgender Grundsatz: "Je größer der Nutzen, also zum Beispiel die Schaffung der Anzahl von Wohn- bzw. Gewerbeeinheiten, desto höher erfolgt die Prioritäteneinstufung." (Zitat aus SV

0403/20)

Für das aktuelle Jahr 2025 wird folgendes Arbeitsprogramm vorgeschlagen:

Lfd. Nr.	Bebauungsplan	Kriterium	Zeitschiene
1. Priorität: Aktuell zu bearbeitende Planverfahren (max. 3 Verfahren)			
1.1	B-Plan Nr. 14 "Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum", 15. Änderung (+37. FNP-Änderung)	Flächenbereitstellung für großflächigen Einzelhandel, Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen Schule und Sport und ein Sondergebiet Schießsport und Festplatz	Planverfahren in Bearbeitung mit dem Ziel Abwägungs- und Satzungsbeschluss im Juni 2025, Rechtskraft voraussichtlich September 2025
1.2	B-Plan Nr. 86 "Zwischen Klärteichen und L 47" (+29. FNP-Änderung)	Flächenbereitstellung Gewerbeflächen/ Wirtschaftsförderung	Planverfahren in Bearbeitung; Frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung in der 2. Jahreshälfte 2025
1.3	38. FNP-Änderung „Erweiterung Windpark Twist“	Positivplanung für die Errichtung von 21 Windenergieanlagen als Ergänzung zum sachlichen Teilprogramm Windenergie des RROP für den Landkreis Emsland	Bei Vorliegen eines Vorbescheides gem. §9 Abs. 1a BImSchG wird ein entsprechender Aufstellungsbeschluss zur Beratung und Entscheidung vorgelegt (Beschluss SV 0412/2025)
2. Priorität: Nachrücker (max. 5 Verfahren)			
2.1	B-Plan Nr. 68 „SO Reiterdorf Niers“, 2. Änderung	Wirtschaftsförderung	Aufstellungsbeschluss wurde am 23.05.2024 gefasst
2.2	B-Plan Nr. 14 „Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum“, 12. Änderung Erweiterung Wohnmobilstellplätze	Flächenbereitstellung Infrastruktur/Tourismus	Gebiet wird durch das Planverfahren Nr. 1.1 großflächig überplant; Aufhebungsbeschluss auf Tagesordnung BPUA 27.05. u. VA 12.06.2025
2.3	B-Plan Nr. 89 "Zwischen Bült und Reithorn, 1. Erweiterung"	Flächenbereitstellung Wohn-/Gewerbeflächen	k. A.
3. Priorität: Anstehende Planverfahren (alle übrigen Verfahren)			
3.1	B-Plan Nr. 55 „Gewerbe- und Industriegebiet Autobahn“, 1. Änderung	Sonstiges Kriterium: Überplanung Verkehrsfläche	k. A.
3.2	B-Plan Nr. 71 „Gewerbe- und Industriegebiet Autobahn, Teil II“, 1. Änderung	Sonstiges Kriterium: Überplanung Verkehrsfläche	k. A.

Zu den aktuell laufenden Planverfahren der 1. Priorität kann zum Stichtag 15.05.2025 folgender Sachstand berichtet werden:

1.1 B-Plan Nr. 14 "Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum", 15. Änderung (+37. FNP-Änderung)

Das Bauleitplanverfahren dient der Flächenbereitstellung für ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmittel-Einzelhandel“, Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Schule“, „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“, „Kulturelle Zwecke“, „Sportliche Zwecke“ „Festplatz“ und „Hallenbad“, Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Stadion“ sowie für ein Mischgebiet. Der BPUA und der Verwaltungsausschuss haben in ihren Sitzungen im März 2025 jeweils einstimmig den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst. Die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde im Zeitraum vom 17.03. bis zum 17.04.2025 durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen werden derzeit bewertet und ein Abwägungsvorschlag erarbeitet. Die Beratung und Beschlussfassung über den Abwägungs- u. Satzungsbeschluss ist für die Sitzungsfolge Verwaltungsausschuss 12.06.2025 und Gemeinderat 26.06.2025 vorgesehen. Unter der Voraussetzung einer Beschlussfassung zu den o. a. Terminen kann mit Rechtskraft im September 2025 gerechnet werden.

1.2 B-Plan Nr. 86 "Zwischen Klärteichen und L 47" (+29. FNP-Änderung)

Das Bauleitplanverfahren dient der Flächenbereitstellung von Gewerbeflächen im Ortsteil Siedlung zwischen dem bestehenden Gewerbe- und Industriegebiet und der Landesstraße L 47. Darüber hinaus dient das Verfahren der Standortentwicklung bestehender Gewerbetriebe und somit der Wirtschaftsförderung. Die Lage des Plangebiets entlang der L 47 kann als sehr verkehrsgünstig bewertet werden. Das Plangebiet wurde Anfang des Jahres entlang der Grundstücksgrenzen markiert, so dass im Anschluss das Gelände für weitergehende Vermessungsarbeiten und Untersuchungen von Bewuchs freigemacht werden konnte. Zurzeit werden für eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange in der 2. Jahreshälfte 2025 belastbare Gutachten und Konzepte erstellt. Dazu zählen u. a. ein Oberflächenentwässerungskonzept (OEK), eine Verkehrsuntersuchung sowie ein Erschließungs- und Parzellierungskonzept unter Berücksichtigung der Erweiterungsbedarfe anliegender Betriebe. Verkehrszählungen im Untersuchungsbereich haben am 13.03.2025 stattgefunden und befinden sich in der Auswertung.

1.3 38. FNP-Änderung „Erweiterung Windpark Twist“

Der Kreistag hat in seiner Sitzung am 27.01.2025 das Sachliche Teilprogramm Windenergie für den Landkreis Emsland als Satzung beschlossen. Die Genehmigung wurde zwischenzeitlich bei der oberen Landesplanungsbehörde, dem Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems in Oldenburg beantragt. Mit der Genehmigung des Teilprogramms Windenergie wird das Erreichen des Teilflächenziels nach dem Gesetz zur Festlegung von Flächenbedarfen für Windenergieanlagen an Land (Windenergieflächenbedarfsgesetz – WindBG) festgestellt.

Die Kommunen können über die im RROP ausgewiesenen Flächen hinaus durch Positivplanung der Windenergie zusätzlich substanziell Raum verschaffen.

Ein möglicher Investor hat zwischenzeitlich beim Landkreis Emsland einen Vorbescheid gem. § 9 Abs. 1a BImSchG zur Errichtung von 21 Windenergieanlagen (WEA) als Ersatz für 22 bestehende Anlagen im Windpark Twist beantragt. Die

Standorte der beantragten WEA sowie die Rotorflächen befinden sich teilweise außerhalb der durch den Landkreis ausgewiesenen Vorranggebiete. Eine Realisierung des Vorhabens im beantragten Umfang setzt eine Positivplanung der Gemeinde voraus. Unter der Voraussetzung, dass ein positiver Vorbescheid für das Vorhaben vorliegt, soll ein entsprechender Aufstellungsbeschluss vorbereitet und den politischen Gremien zur Beratung und Entscheidung vorgelegt werden.

Mit einem Beschluss über das Arbeitsprogramm zur verbindlichen Bauleitplanung sind keine
direkten Aufwendungen oder Erträge verbunden. Die erforderlichen Finanzmittel für den
konkreten Planungsaufwand werden im Ergebnishaushalt zur Verfügung gestellt.

Fachbereichsleiter Schwieters trägt die Sitzungsvorlage vor und führt anhand der Tabelle zu den Bauleitplanverfahren aus.

Bezugnehmend auf den vorhergegangenen Tagesordnungspunkt merkt er an, dass der Satzungsbeschluss zum unter Ziffer 1.1 geführten Bauleitplanverfahren mehrheitlich gefasst wurde und nunmehr das Verfahren unter Ziffer 2.1. der 2. Priorität in die 1. Priorität der aktuell zu bearbeitenden Verfahren nachrücke.

Ratsherr Grünefeld spricht sich dafür aus, neue Bauleitplanverfahren wie bisher in Prioritäten einzuordnen.

Der Gemeinderat fasst einstimmig bei einer Enthaltung folgenden Beschluss:

Das Arbeitsprogramm zur verbindlichen Bauleitplanung für das Jahr 2025 wird wie vorgeschlagen beschlossen. Die Sachstände der Bauleitplanverfahren der 1. Priorität zum Stichtag 13.05.2025 werden zur Kenntnis genommen.

9. Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH (NLG) für das Wohnbaugebiet B-Plan Nr. 66 "Zwischen Blumenstraße und L47" im Ortsteil Rühlermoor/Rühlerfeld
Vorlage: 0423/2025
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 mbH (NLG) zu erschließen und zu vermarkten. Als nächster Erschließungsabschnitt wurde der in der Anlage zur SV 0333/2024 mit 1 gekennzeichnete Bereich definiert. Der Geltungsbereich des städtebaulichen Vertrags umfasst Eigentumsflächen der Staatlichen Moorverwaltung und der Gemeinde Twist. Die erforderlichen Grundstücksgeschäfte (Flächentausch und/oder Grunderwerb) sollen im Rahmen des Trauhandgeschäftes abgewickelt werden.

Zur Realisierung dieses Vorhabens ist vorgesehen, den als Anlage beigefügten städtebaulichen Vertrag mit der NLG zu schließen.

Das Vertragsgebiet umfasst eine Fläche von rd. 3,8 ha, die in der Planunterlage schraffiert dargestellt ist. Der Erschließungsabschnitt enthält 26 Baugrundstücke mit einer Nettobaulandfläche von rd. 2,10 ha, das entspricht einer durchschnittlichen

Grundstücksgröße von rd. 808 m².

Für die Inanspruchnahme zinsgünstiger Kommunaldarlehen ist die Übernahme einer Ausfallbürgschaft in Höhe der gesamten Projektaufwendungen durch die Gemeinde erforderlich. Die NLG hat die Spitzenfinanzierung mit 2.300.000,- € kalkuliert.

Mit den im Vertrag geregelten Zahlungsverpflichtungen wird ein kreditähnliches Rechtsgeschäft begründet, dass nach Vertragsabschluss die Genehmigung des Landkreises Emsland als Kommunalaufsichtsbehörde erforderlich macht.

Der Abschluss des städtebaulichen Vertrages und die sich daraus ergebenden Zahlungsverpflichtungen begründen ein kreditähnliches Rechtsgeschäft. Die Gemeinde übernimmt eine Ausfallbürgschaft in Höhe der kalkulierten Spitzenfinanzierung von 2.300.000,- €. Kosten aus dieser Bürgschaft entstehen der Gemeinde erst, wenn diese in Anspruch genommen wird.

Sachbearbeiterin Schmitz trägt die Sitzungsvorlage vor und erläutert das Vertragsgebiet anhand der in der Planunterlage schraffiert dargestellten Fläche.

Ratsfrau Lemper zeigt sich erfreut, dass es im Ortsteil Rühlerfeld in absehbarer Zeit wieder Baugrundstücke geben werde und bedankt sich ausdrücklich beim Fachbereich Bau und Planung für die Umsetzung. Sie bittet darum, die Kosten für die Bauplätze gut im Blick zu behalten.

Bürgermeisterin Lübbers weist bezugnehmend auf die Kalkulation des Baugrundstückspreises darauf hin, dass bei einem Vergleich mit dem neuen Baugebiet im Ortsteil Hebelermeer zu beachten sei, dass sich das Bauland in Hebelermeer in kommunalem Eigentum befinde, in Rühlerfeld hingegen seien zusätzliche Finanzmittel für einen Flächenankauf bereitzustellen. Im Ergebnis müsse damit gerechnet werden, dass der Baugrundstückspreis in Rühlerfeld höher ausfalle als in Hebelermeer.

Ratsherr Gaidosch hebt positiv hervor, dass es gut sei, nunmehr auch im Ortsteil Rühlerfeld wieder Grundstücke zur Verfügung zu stellen. Aufgrund der hohen Kosten sei eine Festlegung des Baugrundstückspreises gut zu bedenken, damit die Grundstücke auch verkauft werden.

Der Gemeinderat fasst einstimmig bei einer Enthaltung folgenden Beschluss:

1. **Zur Realisierung eines neuen Erschließungsabschnittes im Wohnbaugebiet B-Plan Nr. 66 „Zwischen Blumenstraße und L 47“ im Ortsteil Rühlermoor/Rühlerfeld wird dem Abschluss des vorliegenden städtebaulichen Vertrages mit der NLG zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderliche Genehmigung der Aufsichtsbehörde für das kreditähnliche Rechtsgeschäft einzuholen.**

2. **Der Übernahme der Ausfallbürgschaft in Höhe der Spitzenfinanzierung von 2.300.000,- € wird zugestimmt.**

10. Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für den Bereich "Industriestraße"
Vorlage: 0416/2025

Nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB kann die Gemeinde in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein besonderes Vorkaufsrecht an bebauten und unbebauten Grundstücken zusteht. Dieses Instrument eines vorsorgenden Grunderwerbs ermöglicht eine an städtebauliche Ziele gebundene kommunale Bodenvorratspolitik.

Im Industriegebiet im Ortsteil Siedlung befindet sich seit der Gründung am 15. August 1956 der Betriebsstandort der Wavin GmbH, der im Laufe der 69 Jahre Betriebsentwicklung eine Fläche von 29,32 ha eingenommen hat. Im Oktober 2024 hat das Unternehmen die Betriebsschließung bis Ende des Jahres 2026 bekanntgegeben.

Die zur Betriebsfläche gehörenden Flurstücke befinden sich vollständig im beplanten Innenbereich nach § 30 BauGB und sind bis auf eine rd. 12.000 m² große Grün- und Wasserfläche als Industriegebiet (GI) ausgewiesen.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung des gesamten Areals hat als Zielsetzung die Bebauung und Nutzung der gesamten Flächen zu industriellen Zwecken. Dies beinhaltet eine Fortführung der industriellen Nutzung bereits bebauter Grundstücke und die Bebauung bisher unbebauter und damit ungenutzter Flächen. Dies kann einhergehen mit der Notwendigkeit einer neuen bzw. geänderten Erschließung. Dabei gilt es die zukünftige städtebauliche Nutzung verträglich mit der Umgebung zu gestalten.

Damit das Erreichen dieser Zielsetzung nachhaltig und verlässlich sichergestellt werden kann, ist es erforderlich, dass die Gemeinde durch Satzung Flächen ausweist, an denen ihr ein besonderes Vorkaufsrecht zusteht.

Mit Rechtskraft der Satzung kann die Gemeinde beim Grundstücksverkauf im Geltungsbereich das Vorkaufsrecht für sich oder zugunsten eines Dritten ausüben, wenn der Dritte zu der mit der Ausübung des Vorkaufsrechts bezweckten Verwendung des Grundstücks innerhalb angemessener Frist in der Lage ist und sich hierzu verpflichtet.

Der Käufer kann die Ausübung des Vorkaufsrechts abwenden, wenn er in der Lage ist, das Grundstück binnen angemessener Frist entsprechend zu nutzen und er sich hierzu innerhalb einer Frist von drei Monaten nach Mitteilung des Kaufvertrags gegenüber der Gemeinde verpflichtet.

Für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden steht im Haushaltsplan 2025 unter der Investitionsnummer *I111-007 Erwerb und Verkauf von Grundstücken* ein Bedarfsansatz i. H. v. 100.000,- € zur Verfügung. Bei einer Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten eines Dritten ist der aufgerufene Kaufpreis durch diesen zu tragen.

Mit dem Erlass der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht sind über die Personalaufwendungen hinaus keine weiteren direkten Aufwendungen verbunden.

Sachbearbeiterin Bruns trägt die Sitzungsvorlage vor.

Ratsherr Hake spricht sich für die Satzung aus. Dadurch könne der Industriestandort

in Twist gesichert werden.

Der Gemeinderat fasst einstimmig folgenden Beschluss:

Die in der Anlage beigefügte Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für den Bereich „Industriestraße“ wird beschlossen.

11. Nutzungsentschädigung für Kabel- und Leitungsverlegungen im öffentlichen Verkehrsraum; Ergänzung des Erneuerbaren-Energien-Gesetz (EEG) um den § 11 a
Vorlage: 0424/2025

In seiner Sitzung am 03.11.2011 (Vorlage 956/2011) hat der Gemeinderat beschlossen, die Erhebung eines Entgeltes für die Nutzung von öffentlichen Verkehrsflächen nach dem Erneuerbaren-Energien-Gesetz (EEG) zu regeln. Analog der Beschlusslage des Landkreises Emsland wurden Nutzungsentschädigungen für die Leitungsverlegungen von elektrischer Energie oder Wärme festgesetzt und auf Grundlage eines Gestattungsvertrages erhoben. Der Ermittlung des zu zahlenden und auf 20 Jahre angelegten Ablösebetrages wurden Leitungslänge, Anzahl von Straßenkreuzungen sowie die Leistungsgröße der zu versorgenden Anlage zu Grunde gelegt.

Mit Inkrafttreten des § 11 a EEG am 15.05.2024 ist den Eigentümern und sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks im Eigentum der öffentlichen Hand eine besondere Duldungspflicht auferlegt worden. Gleichzeitig regelt der Absatz 2 des § 11 a EEG erstmals die Höhe des Nutzungsentgeltes:

„Hat der Grundstückseigentümer die Nutzung des Grundstücks…zu dulden, zahlt der Betreiber dem Grundstückseigentümer bei Inbetriebnahme der Leitung einmalig 5 Prozent des Verkehrswertes der in Anspruch genommenen Schutzstreifenfläche.“

Die Regelungen zielen gemäß der Gesetzesbegründung darauf ab, den Ausbau der erneuerbaren Energien mit Blick auf das Zieljahr 2045, in dem Deutschland treibhausgasneutral sein will, zu erleichtern, zu beschleunigen und zu entbürokratisieren. Gleichzeitig sollen sie dazu beitragen, den Ausbau der erneuerbaren Energien so zu gestalten, dass das Gesamtsystem der Energieversorgung optimiert wird.

Die Neuregelungen machen den Abschluss eines Gestattungsvertrages jedoch nicht obsolet, da weiterhin eine Nutzungsentschädigung festzusetzen ist und weitere Regelungen zu treffen sind, z.B. zur Lage der Leitungen, zur Durchführung der Baumaßnahme und zu Dokumentationspflichten. Insoweit kann eine Entbürokratisierung nicht festgestellt werden.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass durch die Neuregelungen des § 11a EEG durch den Bund die Nutzungsentgelte für die öffentliche Hand erheblich reduziert werden. Diesen verminderten Einnahmen muss man sicherlich die Bestimmungen des Niedersächsischen Gesetzes über die Beteiligung von Kommunen und Bevölkerung am wirtschaftlichen Überschuss von Windenergie- und Photovoltaikanlagen (NWindPVBetG) vom 17.04.2024 entgegenhalten. Mit dem Gesetz werden die Anlagenbetreiber erstmals verpflichtet, für jedes neue Windrad oder jede neue Freiflächenphotovoltaikanlage eine Akzeptanzabgabe von 0,2 Cent pro Kilowattstunde der tatsächlich eingespeisten Strommenge an die jeweilige Gemeinde zu zahlen.

Abschließend bleibt zur Kenntnis zu nehmen, dass die Beschlusslage aus 2011 zur

Erhebung von Entgelten für die Leitungsverlegungen im öffentlichen Raum durch die Neuregelungen des EEG keine Anwendung mehr finden kann.

Die Neuregelung des Erneuerbaren-Energien-Gesetzes hat eine Reduzierung der Nutzungsentgelte für die öffentliche Hand zur Folge. Diesen verminderten Einnahmen muss man sicherlich die Bestimmungen des Niedersächsischen Gesetzes über die Beteiligung von Kommunen und Bevölkerung am wirtschaftlichen Überschuss von Windenergie- und Photovoltaikanlagen (NWindPVBetG) vom 17.04.2024 entgegenhalten.

Da eine Erhebung der Entgelte projektbezogen erfolgt und i. d. R. zur Haushaltsplanung sachlich und zeitlich nicht planbar ist, werden unter dem *Sachkonto 3461000 – Sonstige privatrechtliche Leistungsentgelte* im Haushaltsplan für den aufgezeigten Sachverhalt keine Finanzmittel berücksichtigt.

Sachbearbeiterin Schmitz trägt die Sitzungsvorlage vor.

Die Änderungen des Erneuerbaren-Energien-Gesetzes zu den Rechten zur Verlegung von Leitungen im öffentlichen Raum und zu den Nutzungsentgelten werden zur Kenntnis genommen.

12. Sachstandsbericht Schulbausanierungsprogramm
Vorlage: 0427/2025

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 26.09.2024 (Vorlage 0331/2024) ist die Verwaltung beauftragt worden, als Sofortmaßnahme ein Architekturbüro mit der Planung aller Leistungsphasen für die Umsetzung der akuten Maßnahmen zur Herstellung einer vorübergehend ausreichenden Gebäudesicherheit bzw. wo zwingend notwendig der Barrierefreiheit an den Grundschulstandorten Ansgarschule, Marienschule, Christophorusschule und Grundschule Adorf zu betrauen und die im Rahmen der Maßnahmen erforderlichen Vergabeverfahren für Dienstleistungs-, Bau- und Lieferleistungen durchzuführen.

Das Büro Becker GmbH Architekten und Ingenieure aus Haren ist mit den Planungsleistungen beauftragt worden.
Nachdem der Maßnahmenkatalog für die Umsetzung des 1. Schrittes des Schulbausanierungsprogramms in enger Abstimmung mit den betroffenen Schulleitungen aufgestellt wurde, sind die Bauanträge bei der Baugenehmigungsbehörde eingereicht worden. Seit dem 30.01.2025 liegen die entsprechenden Baugenehmigungen vor.

Durch die Umsetzung dieser Maßnahmen wird ein unabhängiger 2. Flucht- und Rettungsweg geschaffen sowie der 1. Flucht- und Rettungsweg gemäß den Vorschriften ausgebaut, sodass die vorhandenen Brandschutzmängel in den Bestandsgebäuden abgestellt werden.

Die Umsetzung der Maßnahmen lässt sich in insgesamt sieben Gewerke gliedern:

1. Innentüren
2. Maler- & Bodenbelagsarbeiten
3. Metallbau- & Verglasungsarbeiten
4. Schlosserarbeiten
5. Trockenbauarbeiten
6. Elektrotechnik
7. Netzwerktechnik

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt kann berichtet werden, dass alle Elemente für

Türöffnungen, Treppenhauselemente sowie die Außentüren – einschließlich der drei Außentreppen – aufgemessen und zur Produktion freigegeben sind.
In der Marienschule wurden die ersten Öffnungen hergestellt, und die ersten Elemente werden in der 24. KW als Außentüren montiert. Anschließend erfolgen die Montage der Rauchschutztüren und der Treppenhauselemente. Gleiches gilt für die Stahlzargen im Bereich der Verbindungstüren sowie für die zusätzlichen Öffnungen in den Differenzierungsräumen und für den zweiten Rettungsweg.
An der Ansgarschule werden die Öffnungen in der 24. und 25. KW hergestellt. Sobald der Metallbauer die Fertigstellung seiner Bauelemente mitteilt, werden auch dort die Außentüren montiert. Direkt im Anschluss erfolgt die Montage der Rauchschutzelemente. An beiden Standorten werden die Fundamente für die Außentreppen in der 26. und 27. KW betoniert.
Die Montage der Treppenanlagen erfolgt anschließend in den Kalenderwochen 28 und 29.
Parallel dazu können im Juni und Juli die Innenausbauarbeiten beginnen – insbesondere die zusätzliche Infrastruktur für die LAN-Verkabelung sowie die ergänzenden Elektroarbeiten. Dies gilt ebenso für die Trockenbauarbeiten im Bereich der abgehängten Decken und für die Malerarbeiten in den einzelnen Klassenräumen.

Am Schulstandort Christophorusschule wird aktuell die barrierefreie Erreichbarkeit des Schulgebäudes mittels Winkelsteinen geplant; die Bauausführung einschließlich der Ermittlung der Kosten werden derzeit vorbereitet.
Für die Grundschule Adorf ist kurzfristig noch ein Abstimmungsgespräch mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Emsland vorgesehen. Hier geht es um die geplante F30-Decke im umlaufenden Flur.

Die Arbeiten an allen Schulstandorten sollen bis zu Beginn des Schuljahres 2025/26 abgeschlossen sein.

Mit Beschluss vom 26.09.2024 und 12.12.2024 ist der Leistung einer außerplanmäßigen Aufwendung für die Planung und Umsetzung der akuten Maßnahmen in Höhe von 391.400 € zugestimmt worden. Laut den aktuellen Baukostentabellen bewegen sich die Kosten für die Maßnahmen innerhalb des Budgets.

Vor dem Hintergrund, dass die Schulgebäude in der Gemeinde Twist nicht den heutigen pädagogischen Ansprüchen an Schule entsprechen und die rechtlichen Anforderungen in den Bestandsgebäuden nicht vollumfänglich rechtskonform umgesetzt werden können, hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 26.09.2024 beschlossen, ab Rechtskraft des Haushalts 2025 das Schulbausanierungsprogramm mit einem externen Planungsbüro weiterzuführen mit dem Ziel, aktuelle Kostenermittlungen für Schulbaumaßnahmen an den Grundschulstandorten Ansgarschule und Marienschule einzuholen, die den im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung formulierten Anforderungen und den aktuellen rechtlichen und pädagogischen Standards entsprechen. Zudem ist eine Zeitleiste für die Umsetzung eines Mehrjahresprogramms - unter Formulierung von Prioritäten und Nachrangigkeiten - aufzustellen.

Diese Bedarfsanalyse bzw. Kostenermittlung zur perspektivischen Planung an den Schulstandorten Ansgarschule und Marienschule soll der Politik als Grundlage dienen, um eine Entscheidung über Schulbaumaßnahmen an den betroffenen Schulstandorten zu treffen.

Die ausgearbeiteten Analysen und Ermittlungen wird das Büro Becker GmbH Architekten und Ingenieure im Zuge einer Informationsveranstaltung am 25.08.2025 der Arbeitsgruppe „Schulbausanierungsprogramm“, bestehend aus den Ausschussmitgliedern des Ausschusses Bildung, Sport und Kultur, Schulleitungen,

Elternvertretern, Vertretern des Gemeindeelternrates, Schülervertretern und Vertretern der Verwaltung vorstellen.

Eine Entscheidung über die Schulbaumaßnahmen sowie die Zeitleiste für die Umsetzung eines Mehrjahresprogramms soll in der Gemeinderatssitzung am 25.09.2025 getroffen werden.
Eine Vorberatung im Ausschuss für Bildung, Sport und Kultur ist für den 03.09.2025 und im Verwaltungsausschuss für den 11.09.2025 vorgesehen.

Fachbereichsleiter Wesemann trägt die Sitzungsvorlage vor und zeigt anhand der Präsentation aktuelle Bildaufnahmen zum Baufortschritt der Akutmaßnahmen in der Marien- und Ansgarschule. Die Arbeiten befinden sich im Zeitplan.

Bürgermeisterin Lübbers verweist auf die Beschlusslage aus dem vergangenen Jahr, wonach im nächsten Schritt Kosten für Schulbaumaßnahmen an den Grundschulstandorten, insbesondere an der Ansgar- und Marienschule ermittelt werden,
die den aktuellen pädagogischen Anforderungen entsprechen. Ebenso werden dabei die Wünsche aus der Bürgerbefragung nach Erhaltung aller Schulstandorte berücksichtigt.
Die Thematik sei aufgrund der Haushaltsplanungen 2026 zeitnah in den Gremien zu beraten und gleichzeitig Prioritäten darüber festzulegen, an welchem Schulstandort mit Schulbaumaßnahmen begonnen werde.

Weiter führt sie aus, dass auf die Containeranlagen nicht gänzlich verzichtet werden könne. Diese werden aufgrund fehlender Lagerkapazitäten teilweise weiter genutzt.

Ratsherr Hake bedankt sich für den ausführlichen Bericht und bestätigt, dass das weitere Vorgehen an der Marien- und Ansgarschule anhand der Kostenermittlungen zu betrachten sei.
Möglicherweise komme für die sich anschließenden Planungen ein Architektenwettbewerb in Frage.

Ratsherr Gaidosch schließt sich den Ausführungen des Ratsherrn Hake an und weist auf die Wichtigkeit einer transparenten Information der Öffentlichkeit über die gefassten Beschlüsse hin.

Bürgermeisterin Lübbers bestätigt, dass die Berichte und Beschlussfassungen zeitnah auf der Internetseite der Gemeinde Twist veröffentlich werden. Ebenso wird regelmäßig im Twister Blättken berichtet.

Der Sachstandsbericht wird zur Kenntnis genommen.

13. Annahme von Spenden für die Grundschulen
Vorlage: 0417/2025
Der Förderverein der Franziskusschule hat für den Ganztagsunterricht sowie die Pausengestaltung neue Spielgeräte (Hula-Hopp Reifen, Hüpfbälle, Maxi-Roller, etc.) im Gesamtwert in Höhe von rd. 370,00 € angeschafft.

Zudem hat die Schule einen Zuschuss für Anschaffungen im Bereich des Sports in Höhe von 100,00 € vom Regionalen Landesamt für Schule und Bildung Osnabrück (RLSB) als Anerkennung für die Auszeichnung „Sportfreundliche Schule“ erhalten.

Die Annahme der Spenden hat für die Gemeinde Twist keine finanziellen Auswirkungen.

Fachbereichsleiter Wesemann trägt die Sitzungsvorlage vor.

Ratsherr Fischer bedankt sich ausdrücklich beim Förderverein für die Anschaffung der Spielgeräte sowie bei der Schulleitung für den Einsatz zur Erreichung der Auszeichnung.

Der Gemeinderat fasst einstimmig folgenden Beschluss:

Der Annahme der Sachspende des Fördervereins der Franziskusschule in Höhe von rd. 370,00 € sowie der Geldspende des Regionalen Landesamtes für Schule und Bildung (RLSB) in Höhe von 100,00 € für Anschaffungen im Bereich des Sports werden zugestimmt.

14. Bau der Wasserstoffleitung Nordsee-Ruhr-Link; Kostenbeteiligung der Gemeinde Twist
Vorlage: 0420/2025

Die Open Grid Europe GmbH (OGE), Essen, plant mit dem Projekt „Nordsee-Ruhr-Link“ die Errichtung und den Betrieb einer Wasserstoffleitung. Diese führt vom Einspeisepunkt Wilhelmshaven über Emden weiter nach Wettringen, Kreis Steinfurt. Das Vorhaben ist Teil des bundesweit geplanten Wasserstoff-Kernnetzes. Die Inbetriebnahme dieser Leitung ist bis Ende 2027 vorgesehen.

Die geplante Leitungstrasse verläuft auf dem Gebiet der Stadt Meppen westlich der Ortsteile Rühle, Fullen und Versen. In Abstimmung mit dem Landkreis Emsland und den Kommunen sollen in mehreren Teilbereichen so genannte T-Stücke eingebaut werden, die den Anschluss eines Verteilnetzes an die Wasserstoffleitung ermöglichen. Darüber kann interessierten Unternehmen der Zugang zur Wasserstoffinfrastruktur ermöglicht werden. Hierzu hat eine Bedarfsabfrage bei Betrieben in allen Kommunen entlang der Wasserstoffleitung stattgefunden. Hieraus hat sich ergeben, dass für den Bereich Rühlerfeld eine grundsätzliche Nachfrage besteht. Auch für den Euro-Industriepark in Meppen-Versen ist ein Anschluss geplant, obwohl aktuell noch keine nennenswerte Nachfrage nachgewiesen werden kann. Von diesem Anschluss könnte auch Twist-Schöninghsdorf erschlossen werden, wo aktuell auch noch keine nennenswerte Nachfrage besteht. So können sowohl etwaige Wasserstoffbedarfe von Bestandsunternehmen in Twist als auch zukunftsgerichtet Neuansiedlungen gefördert werden.

Aufgrund der engen Zeitschiene zur weiteren Planung und Errichtung der Wasserstoffleitung ist der OGE der Bedarf an T-Stücken zeitnah zu melden. Die Kosten sollen nach Aussagen der H2-Region Emsland und des Landkreises Emsland je T-Stück ca. 120.000 € bis 150.000 € betragen. Dieser Betrag gilt ausschließlich für das T-Stück selbst und umfasst keine Gasübergabestation, Pipelineverläufe, Armaturenstationen usw.. Vorgesehen ist, dass der Landkreis Emsland die T-Stücke beantragt und auch Vertragspartner der OGE wird. Er wird die T-Stücke im Kreisgebiet vorfinanzieren. Die Städte und Gemeinden sollen 50 % der Kosten mitfinanzieren.

Für den Anschlusspunkt in Rühlerfeld und im Euro-Industriepark Meppen-Versen wären dies die Kommunen Meppen und Twist, da Betriebe in beiden Kommunen angeschlossen werden können.

Mit diesen T-Stücken wird jetzt die Möglichkeit geschaffen, Betriebe zukunftsgerichtet

mit Wasserstoff zu versorgen. Dies ist ausdrücklich zu begrüßen. Auch aus der Gemeinde Twist haben bei der Bedarfsabfrage Betriebe ihre grundsätzliche Nachfrage benannt.

Für das Haushaltsjahr 2026 sind entsprechende Mittel einzuplanen. Genaue Kosten werden im Laufe des Jahres vom Landkreis Emsland mitgeteilt. Es ist von Kosten in Höhe von insgesamt 75.000 € auszugehen.

Fachbereichsleiter Müller trägt den Sachverhalt vor.

Der Gemeinderat fasst einstimmig folgenden Beschluss:

Die Gemeinde Twist beteiligt sich an den Kosten für die Errichtung von zwei T-Stücken in der Wasserstoffleitung Nordsee-Ruhr-Link im Gebiet der Stadt Meppen mit jeweils bis zu 25 % der Kosten, voraussichtlich insgesamt 75.000,00 €.

15. Anfragen und Anregungen

15.1. Informationsveranstaltung für Alleinerziehende

Ratsfrau Nögel erkundigt sich nach den aktuellen Zahlen der alleinerziehenden Erziehungsberechtigten mit Kindern unter 18 Jahren. Ihr liegt der Stand aus 2022 mit 383 Haushalten vor.

Sie regt an, für diesen Personenkreis eine Informationsveranstaltung über Beratungs- und Unterstützungsangebote durchzuführen.

Eine Weiterleitung dieser Anregung an den zuständigen Fachbereich wird zugesagt.

15.2. Bürger-Infoportal

Ratsfrau Brand-Emme weist darauf hin, dass Informationen über die Gremienbesetzung sowie der Mandatsträger im Bürger-Infoportal nicht aktuell seien.

Eine Überprüfung der Daten im Portal wird zugesagt.

15.3. Verkauf von Gewerbegrundstücken

Ratsherr Fischer erkundigt sich nach dem Zeitenplan zwischen dem Grundstücksverkauf eines Gewerbegrundstückes und dem Baustart des Bauvorhabens.

Hierzu werden von Fachbereichsleiter Schwieters die Vorgaben über die Fertigstellung des Rohbaus (2 Jahre) und Fertigstellung des Bauvorhabens (4 Jahre) genannt.

Fachbereichsleiter Müller teilt mit, dass voraussichtlich nach der Sommerpause ein Betrieb im Gewerbegebiet „Südlich der B402“ mit den Bauarbeiten beginnen werde.

Weitere Vorhaben befinden sich derzeit im Baugenehmigungsverfahren.

16. Schließung der öffentlichen Sitzung

Ratsvorsitzender Ählen bedankt sich bei den Anwesenden und schließt um 20.47 Uhr die öffentliche Sitzung des Gemeinderates.

Es folgt eine kurze Sitzungsunterbrechung.