Gemeinde Twist

Niederschrift
(BPUA/10/2025)

über die **Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung und Umwelt**
am 27.05.2025 im Ratssaal des Rathauses

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 Spielplatz am Lambert-Lamann-Weg in Neuringe

5.2 Sachstand B-Plan Nr. 82 "Südlich der Grüntalstraße"

5.3 Sachstand zur Baumaßnahme "Erweiterung des Dorfgemeinschaftshauses Neuringe durch den Ausbau von Bodenraum zu einem Aufenthaltsraum"

6 Einwohnerfragestunde

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

8 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum"; Aufhebungsbeschluss
Vorlage: 0425/2025

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

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

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

12 Anfragen und Anregungen

12.1 Verwaltungstrakt der Oberschule Twist

12.2 Pflasterung am Heimathaus Twist

12.3 Geschwindigkeitsanzeige am Meisenweg

12.4 Hallenbad Twist

12.5 Bautätigkeiten am Koppelweg

12.6 70er Zone an der L46 - Straße Neuringe

13 Schließung der öffentlichen Sitzung

II. Anwesenheit

Vorsitzende/r:
Fischer, Holger

Ausschussmitglieder:

Aehlen, Reinhard	
Ähnlen, Stefan	i.V.f. Klaas, Kevin
Beerling, Martin	
Brand-Emme, Renate	
Gaidosch, Rudi	i.V.f. Vohrrmann, Horst
Stroot, Petra	i.V.f. Nögel, Annegret

Von der Verwaltung:

Bruns, Wiebke	Sachbearbeiterin	
Lübbers, Petra	Bürgermeisterin	
Schlagenhauf, Anja	Protokollführerin	
Schmitz, Bianca	Sachbearbeiterin	
Schwieters, Andreas	Fachbereichsleiter	

Gäste:

Zuhörerinnen und Zuhörer	4 Zuhörer bis TOP 13

Öffentlichkeit:

Schepers, Jana	Pressevertreterin	bis TOP 13

Entschuldigt fehlten:

Ausschussmitglieder:
Klaas, Kevin
Nögel, Annegret
Vohrmann, Horst

III. Beratungspunkte und Ergebnisse

A. Öffentlicher Teil

1. Eröffnung der Sitzung

Ausschussvorsitzender Fischer begrüßt die Anwesenden und eröffnet um 17.32 Uhr die Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung und Umwelt.

2. Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit

Die Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß elektronisch über das Ratsportal geladen und mit E-Mail vom 19.05.2025 über die Einstellung der Unterlagen informiert. Die Beratungen finden in öffentlicher und nichtöffentlicher Sitzung statt. Die Beschlussfähigkeit wird vom Ausschussvorsitzenden festgestellt.

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 05.03.2025 wurde im Ratsinformationssystem bereitgestellt und lag allen Ausschussmitgliedern vor. Gegen Form und Inhalt werden keine Einwendungen erhoben. Sie wird einstimmig bei einer Enthaltung genehmigt.

5. Bericht der Bürgermeisterin

5.1. Spielplatz am Lambert-Lamann-Weg in Neuringe

Fachbereichsleiter Schwieters berichtet über den vor Sitzungsbeginn stattgefundenen Termin im Wohngebiet Neuringe bezüglich der Errichtung des Spielplatzes am Lambert-Lamann-Weg und führt aus, dass das Gespräch mit der Anwohnerschaft des Wohngebietes in einem konstruktiven Austausch stattgefunden habe. Im Verlauf des Gespräches zeigten sich gute Lösungsmöglichkeiten, so dass die vorgebrachten Bedenken durch bauliche Veränderungen der Aufteilung des Spielplatzes und Anordnung der Spielgeräte nunmehr zurückgestellt werden können. Die Errichtung des Spielplatzes werde seitens der Verwaltung dementsprechend auf den Weg gebracht.

5.2. Sachstand B-Plan Nr. 82 "Südlich der Grüntalstraße"

Bürgermeisterin Lübbers begrüßt zunächst die Anwesenden und bedankt sich beim Sprecher der Anwohnerschaft des Wohngebietes in Neuringe, Herrn Hesselink, für das konstruktive Gespräch sowie bei den Ratsmitgliedern für die Teilnahme am Termin.

Sie trägt sodann den Berichtspunkt 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. Die erforderliche Genehmigung des Landkreises Emsland als Kommunalaufsichtsbehörde für den Abschluss eines kreditähnlichen Rechtsgeschäfts in Höhe der Spitzenfinanzierung von 750.000,00 € wurde erteilt.

Das Ausschreibungsverfahren für die Erd-, Kanal- und Straßenbauarbeiten läuft aktuell. Die Auftragserteilung ist für Mitte Juni geplant. Nähere Informationen zum finalen Baugrundstückspreis sowie zur Vermarktung werden allen Interessierten voraussichtlich bereits Ende Juni an die Hand gegeben werden. Die Vermarktung ist für die 2. Jahreshälfte 2025 vorgesehen.

Der Zeitplan sieht die Fertigstellung der Straßenbauarbeiten und die Hochbaureife für die 1. Jahreshälfte 2026 vor. Die Verlegung eines Glasfasernetzes im Plangebiet wird Westnetz übernehmen.

5.3. Sachstand zur Baumaßnahme "Erweiterung des Dorfgemeinschaftshauses Neuringe durch den Ausbau von Bodenraum zu einem Aufenthaltsraum"

Bürgermeisterin Lübbers trägt den Bericht vor.

Der Landkreis Emsland hat mit Bescheid vom 17.12.2024 die Baugenehmigung zur geplanten Maßnahme erteilt. Zwischenzeitlich hat die Verwaltung die notwendigen Ausschreibungsverfahren durchgeführt und die Aufträge an örtliche und regionale Firmen vergeben können.

Die Ausführung der Bauarbeiten soll ab dem 30.06.2025 beginnen und nach drei Monaten Bauzeit im September 2025 fertiggestellt werden. Während der Bauzeit wird es zu Einschränkungen bei der Nutzung des DGH kommen. Die Vertreter der Dorfgemeinschaft wurden per Email über den Baubeginn und die Dauer der Baumaßnahme informiert.

Für den Anbau eines Nebengebäudes und das Anlagen zusätzlicher Einstellplätze soll ein Förderantrag im Rahmen von LEADER gestellt werden. Eine Beratung und Beschlussfassung über die geplante Investition erfolgt im Rahmen der Haushaltsberatungen für das Jahr 2026 voraussichtlich in der 2. Jahreshälfte 2025.

6. Einwohnerfragestunde

Eine Einwohnerin erkundigt sich nach dem Bauzeitenplan zur Erschießung des Baugebietes Erweiterung Rühlerfeld und wann mit einer Vermarktung und Baureife der Grundstücke gerechnet werden könne.

Hierzu führt Fachbereichsleiter Schwieters aus, dass zunächst noch Grundstücksgeschäfte nötig seien und daher eine zeitliche Angabe nicht möglich sei.

Die Gespräche mit dem Land Niedersachsen als Grundstückseigentümer werden derzeit geführt. Der Zeitpunkt des Grundstücksverkaufs sei nicht bekannt.

Wünschenswert sei eine Ausschreibung der Erschließungsarbeiten im kommenden Jahr, damit eine Hochbaureife in 2027 erreicht werden könne.

7. 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 zum Planverfahren 1.3 der Prioritätenliste aus.

Ausschussmitglied Brand-Emme erkundigt sich danach, ob das Planverfahren 2.1 als Nachrücker für das Verfahren 1.1 vorgesehen sei, oder bei Vorliegen eines Bauvorbescheides das Verfahren 1.3 dann vorrangig sei.

Fachbereichsleiter Schwieters führt aus, dass nach der vorliegenden Prioritätenliste das Verfahren 2.1. entsprechend bei Abschluss des Verfahrens 1.1. nachrücken könne.
Derzeit sei nicht abzusehen, ob und wann mit einer Entscheidung über den Bauvorbescheid für das Verfahren 1.3 gerechnet werden könne. Er bestätigt, dass das Verfahren 1.3 zwar aufwändig sei, der Antragsteller jedoch bereits verschiedene Unterlagen vorbereitet habe.

Ausschussmitglied Ählen bekräftigt, dass das Verfahren 2.1 eine hohe Priorität habe und hinterfragt die Auswirkungen bei einer fehlenden Beschlussfassung über das Planverfahren 1.1. Fachbereichsleiter Schwieters erläutert, dass nicht bekannt sei, welcher zeitliche Aufwand ausgelöst werde und welche Schritte in diesem Fall zu veranlassen seien.

Auf Nachfrage des Ausschussmitglieds Brand-Emme erläutert Fachbereichsleiter Schwieters, dass nach jetziger Einschätzung die Dauer des Verfahrens 2.1 bei ca. einem Jahr liege.

Der Fachausschuss empfiehlt dem VA einstimmig folgende Beschlussempfehlung für den Gemeinderat zu fassen:

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.

8. 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum"; Aufhebungsbeschluss
Vorlage: 0425/2025
Im Jahr 2016 beabsichtigte ein gemeinnütziger Gesundheitssportverein die Errichtung eines Vereinsheimes (Umkleidegebäude mit Sanitäranlagen und Sportübungsräumen) im Sportzentrum der Gemeinde Twist. Mögliche Standorte waren derzeit westlich der Tennisplätze, sowie südlich des Hallenbades. Die Anbindung sollte dabei durch eine neue Zufahrt direkt vom Schwarzen Weg erfolgen,

um einen Durchgangsverkehr auf dem angrenzenden Wohnmobilstellplatz zu vermeiden. Des Weiteren war vorgesehen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Wohnmobilstellplatzes zu schaffen.

Am 24. August 2016 hat der Verwaltungsausschuss den Aufstellungsbeschluss zur 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum“ beschlossen (SV 0863/2016). Mit dem Ziel die planungsrechtliche Absicherung beider möglicher Standorte für das Vorhaben eines gemeinnützigen Gesundheitssportvereines, der Erweiterung des Wohnmobilstellplatzes sowie weiterer Sporteinrichtungen bzw. –anlagen zu schaffen.

In seiner Sitzung am 31.08.2023 (SV 0226/2023) hat der Verwaltungsausschuss die Aufstellungsbeschlüsse für die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum“ beschlossen. Innerhalb dieses Geltungsbereiches wurden die zuvor angesprochenen Flächen, westlich der Tennisplätze und südlich des Hallenbades, großzügig als Flächen für den Gemeinbedarf sowie öffentlichen Grünflächen überplant.

Der gefasste Aufstellungsbeschluss für den Geltungsbereich der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum“ ist somit wegen fehlender Planungserfordernis aufzuheben.

Die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses ist öffentlich bekannt zu machen. Neben den Kosten der Bekanntmachung entstehen keine weiteren Kosten.

Sachbearbeiterin Bruns trägt die Sitzungsvorlage vor.

Der Fachausschuss empfiehlt dem VA einstimmig - bei einer Enthaltung -, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Aufstellungsbeschluss zur 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum“ wird aufgehoben.

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

Ausschussmitglied Ählen erkundigt sich nach dem voraussichtlichen Grundstückspreis je qm.
Hierzu führt Sachbearbeiterin Schmitz aus, dass eine Kostenkalkulation derzeit noch ungewiss sei, da der Grundstückskauf noch nicht vollzogen sowie Ausschreibungsergebnisse noch nicht bekannt seien.

Fachbereichsleiter Schwieters weist auf die Projektkalkulation, die der Sitzungsvorlage als Anlage beiliege, hin. Dort seien die Projektaufwendungen und der qm-Preis/Nettobaufläche (NBF) angegeben. Es handelt sich bei der Kalkulation der Projektaufwendungen mit rd. 2,3 Mio. € um eine Spitzenfinanzierung. Eine Reduzierung sei beispielsweise durch ein gutes Ausschreibungsergebnis für den Straßenausbau möglich.

Der Fachausschuss empfiehlt dem VA einstimmig folgende Beschlussempfehlung für den Gemeinderat zu fassen:

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. 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.

Auf Nachfrage des Ausschussmitglieds Brand-Emme erläutert Sachbearbeiterin Schmitz, dass die Höhe des Leitungsentgeltes davon abhängig sei, wie häufig eine Leitung die Straße durchkreuzt. Ebenso sei die Länge der Leitung relevant.

Sie nannte beispielhaft einen Sachverhalt, der auf Grundlage der neuen gesetzlichen Regelung zu berechnen sei. Hierbei sei ein Einnahmeverlust in Höhe von rd. 49.000,00 € zu verzeichnen.

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

11. 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.

Der Fachausschuss empfiehlt dem VA einstimmig folgende Beschlussempfehlung für den Gemeinderat zu fassen:

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

12. Anfragen und Anregungen

12.1. Verwaltungstrakt der Oberschule Twist

Ausschussmitglied Gaidosch berichtet, dass er von einem Abriss des Verwaltungstraktes der Oberschule Twist gehört habe.

Bürgermeisterin Lübbers verweist auf die Umsetzung der Akutmaßnahmen im Zuge des Schulbausanierungsprogramms an den Grundschulen. Konkrete Maßnahmen an der Oberschule Twist, insbesondere am Verwaltungstrakt, seien nicht Bestandteil der Akutmaßnahmen.

Derzeit laufe die Dachsanierung an der Sporthalle der Oberschule.

12.2. Pflasterung am Heimathaus Twist

Ausschussmitglied Gaidosch bittet um Ausbesserung der Pflasterung am Haupt- und Nebeneingang des Heimathauses.

Seitens der Verwaltung wird eine Weiterleitung des Anliegens an den zuständigen Fachbereich zur Prüfung zugesagt.

Ergänzung der Verwaltung:
Die Pflasterarbeiten am Heimathaus werden eingeplant und zu gegebener Zeit vom Bauhof der Gemeinde Twist durchgeführt.

12.3. Geschwindigkeitsanzeige am Meisenweg

Ausschussmitglied Gaidosch weist auf die Geschwindigkeitsanzeige am Meisenweg auf Höhe des Habichtwegs hin. Diese werde durch Baumbewuchs verdeckt. Er bittet daher darum, diese etwas zu versetzen.

Die Anfrage wird entsprechend aufgenommen und geprüft.

Ergänzung der Verwaltung:
Der Geschwindigkeitsanzeiger wurde zwischenzeitlich entsprechend versetzt.

12.4. Hallenbad Twist

Ausschussmitglied Brand-Emme bedankt sich für die umgesetzten Maßnahmen im Hallenbad Twist. Sie nennt beispielsweise die Anschaffung der Musikanlage sowie die Beschilderung.

12.5. Bautätigkeiten am Koppelweg

Ausschussmitglied Stroot erkundigt sich nach den Bautätigkeiten am Koppelweg.

Fachbereichsleiter Schwieters erläutert, dass dort ein Mobilfunkmast errichtet werde. Eine Beweissicherung des Straßenzustandes wurde zuvor geregelt.

12.6. 70er Zone an der L46 - Straße Neuringe

Ausschussmitglied Stroot hinterfragt, ob die 70er Zone an der L46 – Straße Neuringe, ab Höhe des Reit- und Ponyhof Niers, verlängert werden könne bis vor den Kurvenbereich in Richtung Twist-Bült.

Bürgermeisterin Lübbers bestätigt, dass diese Anfrage im Zusammenhang der Anfragen aus dem Vor-Ort Termin mit den Anwohnern des Wohngebietes „Neuringe-Ost“, hinsichtlich einer Geschwindigkeitsbegrenzung in diesem Bereich auf 50 km/h sowie der Installation eines mobilen oder stationären Blitzers zur Geschwindigkeitsmessung, bei der Straßenverkehrsbehörde gestellt werde.

13. Schließung der öffentlichen Sitzung

Mit einem Dank an die Anwesenden schließt Ausschussvorsitzender Fischer um 18:53 Uhr die öffentliche Sitzung des Fachausschusses.