

## Einladung

**Gremium:** Rat - öffentlich  
**Sitzungstermin:** Dienstag, 04.05.2021, 17:00 Uhr  
**Ort, Raum:** Mehrzweckhalle Feldbreite, Feldbreite 16, 26180 Rastede

Rastede, den 29.04.2021

### 1. An die Mitglieder des Rates der Gemeinde Rastede

Hiermit lade ich Sie zu einer Sitzung mit öffentlichen Tagesordnungspunkten ein.

### Tagesordnung:

#### Öffentlicher Teil

- TOP 1 Eröffnung der Sitzung
- TOP 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung
- TOP 3 Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 15.12.2020
- TOP 4 Einwohnerfragestunde
- TOP 5 Berufung von Feuerwehrkräften in das Ehrenbeamtenverhältnis  
Vorlage: 2021/032 Berichterstatter: Bürgermeister Krause
- TOP 6 Berufung von Feuerwehrkräften in das Ehrenbeamtenverhältnis  
Vorlage: 2021/019 Berichterstatter: Bürgermeister Krause
- TOP 7 Haushalt 2020 - Über- und außerplanmäßige Ausgaben über 5.000 Euro  
Vorlage: 2021/045 Berichterstatter: Bürgermeister Krause
- TOP 8 Haushalt 2020 - Über- und außerplanmäßige Ausgaben unter 5.000 Euro  
Vorlage: 2021/046 Berichterstatter: Bürgermeister Krause
- TOP 9 4. Änderung Bebauungsplan N. 14 - Wahnbek  
Vorlage: 2021/034 Berichterstatter: Herr Röben
- TOP 10 Aufzeichnung u. Veröffentlichung von Aufzeichnungen öffentlicher Gremiensitzungen - Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen  
Vorlage: 2021/008 Berichterstatter: Bürgermeister Krause



## Beschlussvorlage

**Vorlage-Nr.: 2021/032**

freigegeben am **11.03.2021**

**GB 2**

Sachbearbeiter/in: Witte, Vievien

**Datum: 09.03.2021**

### **Berufung von Feuerwehrkräften in das Ehrenbeamtenverhältnis**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
N	23.03.2021	Verwaltungsausschuss
Ö	04.05.2021	Rat

#### **Beschlussvorschlag:**

Herr Thorsten Menke wird mit Wirkung vom 05.05.2021 erneut für die Dauer von sechs Jahren in das Ehrenbeamtenverhältnis als Ortsbrandmeister der Ortsfeuerwehr Hahn berufen.

Herr Eike Stahmer wird mit Wirkung vom 05.05.2021 erneut für die Dauer von sechs Jahren in das Ehrenbeamtenverhältnis als stellv. Ortsbrandmeister der Ortsfeuerwehr Hahn berufen.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Gemäß § 20 Absatz 4 des Nds. Brandschutzgesetzes werden die Gemeinde- und Ortsbrandmeister sowie deren Stellvertreter für die Dauer von sechs Jahren in das Ehrenbeamtenverhältnis berufen. Über die Ernennung beschließt der Rat der Gemeinde nach Anhörung des Kreisbrandmeisters auf Vorschlag der Feuerwehr.

Die Amtszeit des Ortsbrandmeisters der Ortsfeuerwehr Hahn, Herrn Thorsten Menke, endet mit Ablauf des 25.03.2021.

Auch die Amtszeit des stellv. Ortsbrandmeisters der Ortsfeuerwehr Hahn, Herrn Eike Stahmer, endet mit Ablauf des 25.03.2021.

Aufgrund der derzeitigen Corona-Pandemie wurden Herr Menke und Herr Stahmer nicht in der Jahreshauptversammlung, sondern in einer ausschließlichen dafür einberufenen Wahlversammlung am 05.03.2021 von den Kamerad\*innen vorgeschlagen und sind daher erneut in das Ehrenbeamtenverhältnis zu berufen.

Aufgrund der Corona-Pandemie wurde die ursprünglich für den 16.03.2021 terminierte Ratssitzung auf den 04.05.2021 verschoben. Eine rückwirkende Ernennung ist unzulässig, damit kann die Berufung in das Ehrenbeamtenverhältnis erst zum 05.05.2021 erfolgen. Beide vorgeschlagenen Personen erfüllen nach wie vor die persönlichen und fachlichen Voraussetzungen für die Besetzung des Amtes.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Keine.

**Auswirkungen auf das Klima:**

Keine.

**Anlagen:**

Keine.

## B e s c h l u s s v o r l a g e

**Vorlage-Nr.: 2021/019**

freigegeben am **25.02.2021**

**GB 2**

Sachbearbeiter/in: Witte, Vievien

**Datum: 19.02.2021**

### **Berufung von Feuerwehrkräften in das Ehrenbeamtenverhältnis**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
N	09.03.2021	Verwaltungsausschuss
Ö	04.05.2021	Rat

#### **Beschlussvorschlag:**

Herr Markus Meyer wird mit Wirkung vom 05.05.2021 erneut für die Dauer von sechs Jahren in das Ehrenbeamtenverhältnis als Ortsbrandmeister der Ortsfeuerwehr Loy-Barghorn berufen.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Gemäß § 20 Absatz 4 des Nds. Brandschutzgesetzes werden die Gemeinde- und Ortsbrandmeister sowie deren Stellvertreter für die Dauer von sechs Jahren in das Ehrenbeamtenverhältnis berufen. Über die Ernennung beschließt der Rat der Gemeinde nach Anhörung des Kreisbrandmeisters auf Vorschlag der Feuerwehr.

Die Amtszeit des Ortsbrandmeisters der Ortsfeuerwehr Loy-Barghorn, Herr Markus Meyer, endet mit Ablauf des 25.03.2021. Aufgrund der derzeitigen Corona-Pandemie wurde er nicht in der Jahreshauptversammlung sondern in einer ausschließlichen dafür einberufenen Wahlversammlung am 19.02.2021 von den Kamerad\*innen vorgeschlagen und ist daher erneut in das Ehrenbeamtenverhältnis zu berufen.

Aufgrund der Corona-Pandemie wurde die ursprünglich für den 16.03.2021 terminierte Ratssitzung auf den 04.05.2021 verschoben. Eine rückwirkende Ernennung ist unzulässig, damit kann die Berufung in das Ehrenbeamtenverhältnis erst zum 05.05.2021 erfolgen. Herr Meyer erfüllt nach wie vor die persönlichen und fachlichen Voraussetzungen für die Besetzung des Amtes.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Keine.

**Auswirkungen auf das Klima:**

Keine.

**Anlagen:**

Keine.

## Mitteilungsvorlage

**Vorlage-Nr.: 2021/045**

freigegeben am **14.04.2021**

**Stab**

Sachbearbeiter/in: G. Röben

**Datum: 01.04.2021**

### **Haushalt 2020 - Über- und außerplanmäßige Ausgaben über 5.000 Euro**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
N	27.04.2021	Verwaltungsausschuss
Ö	04.05.2021	Rat

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Rat nimmt Kenntnis von den in der Anlage aufgeführten über- und außerplanmäßigen Ausgaben im Ergebnis- und Finanzhaushalt in Höhe von jeweils über 5.000 Euro.

#### **Sach- und Rechtslage:**

In der Anlage sind die für das Haushaltsjahr 2020 seit dem 03.12.2020 angefallenen über- und außerplanmäßigen Aufwendungen und Auszahlungen in Höhe von jeweils über 5.000 Euro aufgeführt.

Bei den über- und außerplanmäßigen Ausgaben im Ergebnis- und Finanzhaushalt war eine Deckung der Beträge innerhalb des Haushaltes 2020 über andere Budgets (Minderaufwendungen oder Mehrerträge, Minderauszahlungen oder Mehreinzahlungen) gewährleistet.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Siehe Sach- und Rechtslage.

#### **Auswirkungen auf das Klima:**

Soweit sich durch einzelne Maßnahmen Auswirkungen auf das Klima ergeben, wurden diese ab der zweiten Jahreshälfte bei den einzelnen Maßnahmen im Rahmen der Vorlagen benannt.

## **Anlagen:**

Übersicht der über- und außerplanmäßigen Ausgaben für das Haushaltsjahr 2020 seit dem 03.12.2020 in Höhe von jeweils über 5.000 Euro.

Hinweis zur Anlage:

In der Aufstellung sind auch Beträge unter 5.000 Euro enthalten. Die Wertgrenze von 5.000 Euro bezieht sich nicht auf einzelne Mittelverschiebungen, sondern insgesamt auf die Höhe der Überschreitung eines jeweiligen Budgets. Den in der Anlage aufgeführten Mittelverschiebungen sind also ggf. die vorangegangenen über- oder außerplanmäßigen Ausgaben hinzuzurechnen, woraus sich im Ergebnis eine Überschreitung von 5.000 Euro ergeben hat.

## Mitteilungsvorlage

**Vorlage-Nr.: 2021/046**

freigegeben am **14.04.2021**

**Stab**

Sachbearbeiter/in: G. Röben

**Datum: 01.04.2021**

### **Haushalt 2020 - Über- und außerplanmäßige Ausgaben unter 5.000 Euro**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
N	27.04.2021	Verwaltungsausschuss
Ö	04.05.2021	Rat

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Rat nimmt Kenntnis von den in der Anlage aufgeführten über- und außerplanmäßigen Ausgaben im Ergebnis- und Finanzhaushalt in Höhe von jeweils unter 5.000 Euro.

#### **Sach- und Rechtslage:**

In der Anlage sind die im Haushaltsjahr 2020 angefallenen über- und außerplanmäßigen Ausgaben in Höhe von jeweils unter 5.000 Euro aufgeführt.

Bei den über- und außerplanmäßigen Ausgaben im Ergebnis- und Finanzhaushalt war eine Deckung der Beträge innerhalb des Haushalts 2020 über andere Budgets (Minderaufwendungen oder Mehrerträge, Minderauszahlungen oder Mehreinzahlungen) gewährleistet.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Siehe Sach- und Rechtslage.

#### **Auswirkungen auf das Klima:**

Soweit sich durch einzelne Maßnahmen Auswirkungen auf das Klima ergeben, wurden diese ab der zweiten Jahreshälfte bei den einzelnen Maßnahmen im Rahmen der Vorlagen benannt.

## **Anlagen:**

Übersicht der über- und außerplanmäßigen Ausgaben für das Haushaltsjahr 2020 in Höhe von jeweils unter 5.000 Euro.

## B e s c h l u s s v o r l a g e

**Vorlage-Nr.: 2021/034**

freigegeben am **11.03.2021**

**GB 1**

Sachbearbeiter/in: Ahlers, Sandra

**Datum: 09.03.2021**

### **4. Änderung Bebauungsplan N. 14 - Wahnbek**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	22.03.2021	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	27.04.2021	Verwaltungsausschuss
Ö	04.05.2021	Rat

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen am 22.03.2021 berücksichtigt.
2. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.
3. Die 4. Änderung des Bebauungsplans 14 mit Begründung sowie die örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Zur Übernahme der Ziele des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung in die verbindliche Bauleitplanung wird die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 durchgeführt. Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Schulstraße 80 einschließlich des noch unbebauten Hintergrundstücks.

Im Zuge des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung (siehe Vorlage 2019/128) wurde der Geltungsbereich im vorderen Bereich zur Schulstraße als blaue Zone mit mittlerer städtebaulicher Dichte gekennzeichnet und der hintere Bereich als grüne Zone mit geringster städtebaulicher Dichte und als besonders für die Innenentwicklung geeignet erkannt. Das Hintergrundstück stellt sich als unbebaut dar, was auch auf die bisherigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zurückzuführen ist.

Nach den Vorstellungen des Grundstückseigentümers ist vorgesehen, insgesamt sechs Hauseinheiten zu errichten. Dies entspricht den Überlegungen des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung.

Im Zuge der immissionsschutzrechtlichen Betrachtung des Plangebietes wurde der Verkehrslärm der Schulstraße berücksichtigt. Zur Gewährleistung der Einhaltung der entsprechenden Orientierungswerte an die geplante Wohnbebauung werden im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung Lärmpegelbereiche zum Schutze der Wohnräume in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Für den vorderen Bereich des Geltungsbereiches werden eine maximale Gebäudehöhe von 10,50 m sowie eine maximale Traufhöhe von 6,50 m bei zweigeschossiger Bauweise zugelassen. Staffelgeschosse oberhalb des maximal zulässigen zweiten Vollgeschosses sind nicht zulässig.

Für den hinteren Bereich des Geltungsbereiches werden eine maximale Gebäudehöhe von 9,50 m sowie eine maximale Traufhöhe von 4,50 m bei eingeschossiger Bauweise zugelassen.

Darüber hinaus werden die Dachneigungen für den gesamten Geltungsbereich auf 20 bis 45° sowie der Ausschluss von reflektierenden Dacheindeckungen festgesetzt (örtliche Bauvorschriften).

Die Anzahl der Wohneinheiten darf das Höchstmaß von maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude nicht überschreiten und wurde somit den Planungen des Vorhabenträgers angepasst.

Im Rahmen der zwischenzeitlich durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden größtenteils nur redaktionelle Hinweise gegeben, die überwiegend in die Satzung aufgenommen wurden. Darüber hinaus gab es Hinweise, die im Rahmen der Genehmigungs- und Ausführungsplanung berücksichtigt werden müssen und nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens sind.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden seitens der Bürger keine Anregungen vorgetragen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens werden vom Vorhabenträger getragen.

### **Auswirkungen auf das Klima:**

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 - Wahnbek werden zusätzliche Baumöglichkeiten auf dem Grundstück Schulstraße 80 geschaffen.

Klimatische Auswirkungen erfolgen dabei durch Nutzung dieser Baurechte unter anderem durch Versiegelung der beanspruchten Flächen und Inanspruchnahme klima- und energierelevanter Ressourcen.

**Anlagen:**

1. Abwägungsvorschläge
2. Planzeichnung
3. Begründung

## B e s c h l u s s v o r l a g e

**Vorlage-Nr.: 2021/008**

freigegeben am **23.02.2021**

**Stab**

Sachbearbeiter/in: Henkel, Günther

**Datum: 28.01.2021**

### **Aufzeichnung u. Veröffentlichung von Aufzeichnungen öffentlicher Gremiensitzungen - Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
N	23.03.2021	Verwaltungsausschuss
Ö	04.05.2021	Rat

#### **Beschlussvorschlag:**

Ohne.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen hat einen Antrag auf Prüfung der technischen und rechtlichen Voraussetzungen zur Aufzeichnung und Veröffentlichung von Aufzeichnungen der öffentlichen Gremiensitzungen des Rates der Gemeinde Rastede gestellt. Der Antrag ist der Vorlage als Anlage 1 beigefügt.

Der Antrag gliedert sich in insgesamt drei Teilbereiche, wobei der dort benannte dritte Teilbereich den Beschluss(teil-)vorschlag umfasst, dass die Prüfung des Antrages vor den Osterferien 2021 abgeschlossen werden soll, um eine umfassende Beratung und einen entsprechenden Beschluss in der Thematik noch in dieser Ratsperiode durchführen zu können. Zu diesem Teil des Beschlussvorschlages ist auszuführen, dass die zeitliche Komponente allenfalls eingeschränkt erreichbar sein wird.

Voraussetzung für die Einräumung eines etwaigen Rechtes, wie in dem Antrag dargelegt, ist eine Ergänzung / Änderung der Hauptsatzung. Dabei sind im Falle einer grundsätzlichen Zustimmung weitere Details (z. B. Dauer der Veröffentlichung der Aufnahme) sinnvollerweise zu erarbeiten. Details hierzu sind aber zurzeit noch nicht bekannt und können zum jetzigen Zeitpunkt auch noch nicht erarbeitet werden, da eine grundsätzliche Zustimmung erst in der nächsten Ratssitzung, voraussichtlich am 04.05.2021, erfolgen kann. Im Hinblick auf die erforderliche Mehrheit für eine Änderung der Hauptsatzung (auf die Ausführungen weiter unten wird verwiesen) reicht aus Sicht der Verwaltung eine Beratung im Verwaltungsausschuss (politisch) nicht aus. Vielmehr sollte der Antrag bereits im Vorfeld im Rat behandelt werden, um zu übersehen, ob überhaupt Aussicht auf eine entsprechende Mehrheit besteht.

Die Beratung kann deshalb nur dergestalt erfolgen, dass in einem ersten Prüfungsschritt die Frage der grundsätzlichen Zustimmung zu einer Änderung der Hauptsatzung behandelt und in einem zweiten Schritt dann die konkrete Ausgestaltung möglicher Detailregelungen vorgenommen wird. Dies wäre folglich die zurzeit geplante Sitzung des Rates unmittelbar vor den Sommerferien.

Hiervon losgelöst ergeben sich zum zweiten Teilbereich des Beschlussvorschlages nachfolgende Anmerkungen. Dabei sei darauf hingewiesen, dass aus Gründen der besseren Lesbarkeit die Darstellung in verkürzter Form erfolgt. Wenn im Folgenden vom Rat die Rede ist, sind damit auch die sonstigen öffentlich tagenden Gremien gemeint.

Ebenso gelten die Ausführungen grundsätzlich auch für sogenannte Hybrid-Sitzungen, d.h., dass ein Teil der Sitzungsteilnehmenden anwesend und weitere über Onlineverbindungen zugeschaltet sind. Allerdings ist hier im Zusammenhang mit der derzeitigen Corona-Situation eine Besonderheit zu berücksichtigen. Gemäß § 182 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 kann der Bürgermeister im Benehmen mit dem Vorsitzenden des Rates in der Ladung anordnen, dass alle oder einzelne Abgeordnete per Videokonferenztechnik an der Sitzung der Vertretung teilnehmen können, soweit dies technisch möglich ist; dies gilt für Sitzungen des Verwaltungsausschusses und der beratenden Ausschüsse entsprechend mit der Maßgabe, dass die oder der Vorsitzende die Anordnung trifft.

Grundsätzlich sind Sitzungen des Rates öffentlich; für die Sitzungen der Fachausschüsse wurde die grundsätzliche Öffentlichkeit bestimmt. Dieser Öffentlichkeitsgrundsatz ist Ausfluss des Verfassungsrechts und insoweit durch den niedersächsischen Gesetzgeber lediglich in gewisser Hinsicht konkretisiert worden. Dass die Geschäftsordnung des Rates diese Regelung übernimmt, hat dem Grunde nach keine Bedeutung, sondern ist in erster Linie deklaratorische Natur.

Aus diesem verfassungsrechtlich gebotenen Grundsatz folgt jedoch nicht, dass jedwede Form von Veröffentlichung der Sitzungsinhalte damit gleichermaßen erlaubt und gebilligt wird beziehungsweise werden muss. So wird deutlich zwischen einer Sitzungsöffentlichkeit und einer Medienöffentlichkeit unterschieden. Darüber hinaus wäre noch eine Unterscheidung zwischen Medienöffentlichkeit mit begrenztem Wirkungskreis (zum Beispiel Zeitung in Printform) und unbegrenztem Wirkungskreis (Internet) möglich.

Derzeit sind Film- und Tonaufnahmen allgemein nicht zulässig. Der Rat der Gemeinde Rastede hat in seiner Geschäftsordnung (§ 17 Absatz 1) die Zustimmung gegeben, dass zum Zwecke der Fertigung einer Niederschrift eine Tonbandaufnahme durch die Protokollführung erfolgen kann. Diese Aufnahme ist jedoch nach der Genehmigung der Niederschrift, also in der Regel nach der nächsten Sitzung, zu löschen.

Nachdem bereits in einigen anderen Bundesländern (zum Beispiel Saarland, Hessen, Nordrhein-Westfalen) Fragen im Hinblick auf die technische Nutzbarkeit der Film- und Tonaufzeichnung von Ratssitzungen gestellt worden waren, hat der niedersächsische Gesetzgeber 2016 reagiert und die verfassungsrechtlich erforderliche Ergänzung des Nds. Kommunalverfassungsrechts (NKomVG) vorgenommen.

Die Regelung in § 64 Abs. 2 NKomVG lautet:

*In öffentlichen Sitzungen sind Bildaufnahmen zulässig, wenn sie die Ordnung der Sitzung nicht gefährden. Film- und Tonaufnahmen von den Mitgliedern der Vertretung mit dem Ziel der Berichterstattung sind in öffentlicher Sitzung nur zulässig, soweit die Hauptsatzung dies bestimmt. Abgeordnete der Vertretung können verlangen, dass die Aufnahme ihres Redebeitrages oder die Veröffentlichung der Aufnahme unterbleibt.*

Voraussetzung für die beantragte Möglichkeit von Film- und Tonaufnahmen ist zunächst die Aufnahme in der Hauptsatzung; dies gilt nicht für den Zeitraum der rechtlich festgestellten Corona-Situation.

Der Umfang des rechtlichen Eingriffes durch derartige Maßnahmen wird durch die Rechtsprechung als allgemein so hoch eingeschätzt, dass eine Änderung der Geschäftsordnung des Rates nicht ausreichend ist. Neben den materiell rechtlichen Voraussetzungen, die, wie oben ausgeführt, ohnehin mit Konkretisierungen versehen sein sollten, ist die formelle Voraussetzung für die Änderung der Hauptsatzung eine Beschlussfassung mit einer qualifizierten Mehrheit der Mitglieder des Rates, folglich mindestens mit 18 Mitgliedern.

Weitere Voraussetzung ist, dass die Film- und Tonaufnahmen „mit dem Ziel der Berichterstattung“ gefertigt werden; das bedeutet, dass Privatpersonen nicht die Möglichkeit gegeben ist, Aufnahmen durchzuführen. Lediglich Bildaufnahmen können im Einzelfall gestattet werden, wenn eine ausdrückliche Zustimmung der dargestellten Personen vorliegt. Einzelheiten des Presserechtes werden an dieser Stelle nicht weiter beleuchtet.

Von dieser Regelung, wonach die Aufnahme nur für die Berichterstattung vorgenommen werden darf, kann (wohl) abgewichen werden, wenn es ausschließlich um die Selbstdarstellung der Arbeit und des Wirkens des jeweiligen Organs geht.

Insgesamt entscheidend in dieser Regelung ist der Abschnitt, dass entsprechende Aufnahmen nur von den Mitgliedern des Rates gemacht werden dürfen. Zu den sonstigen Teilnehmern einer Sitzung (zum Beispiel Bedienstete und Einwohner) wird weiter unten Stellung genommen.

In der Rechtsprechung betreffend die Aufnahmen von Mitgliedern des Rates wird seit langer Zeit die Auffassung vertreten, dass die Mitglieder der Vertretung wohl nur ein eingeschränktes beziehungsweise modifiziertes Persönlichkeitsrecht bei der Ausübung ihres Mandates haben, folglich sich nicht grundsätzlich bei Vorliegen sämtlicher sonstiger Voraussetzungen gegen die Durchführung solcher Aufnahmen wenden können. Dies folgt aus der Wahrnehmung eines Mandates mit grundsätzlich öffentlicher Wirkung. Diese Einschränkung gilt jedoch nicht uneingeschränkt; vielmehr kann in einem nicht genau abgrenzbaren Bereich durchaus die Situation auftreten, dass sehr wohl Rechte der Abgeordneten unzulässig eingeschränkt werden könnten.

Um diesen möglichen Rechtsverletzungen wirksam begegnen zu können, hat der niedersächsische Gesetzgeber verfügt, dass Abgeordnete verlangen können, dass die Aufnahme ihres Redebeitrages oder die Veröffentlichung der Aufnahme unterbleibt.

Die Folge hieraus kann also sein, dass bei entsprechender Wahrnehmung dieser Rechte – auf die technischen Aspekte wird noch gesondert eingegangen – die Aufnahme der Beratung unterbrochen wird beziehungsweise werden muss und damit ein Gesamtzusammenhang nicht oder nicht mehr vollständig herstellbar beziehungsweise nachvollziehbar ist.

Anderes gilt für sonstige an der Sitzung Beteiligte. Diese haben aufgrund ihrer Teilnahme oder Tätigkeit keine Einschränkung ihrer Persönlichkeitsrechte hinzunehmen verbunden mit der Folge, dass jedwede Aufnahme, insbesondere auch aus datenschutzrechtlichen Gründen, von ihrer Einwilligung abhängt. Ob diese Einwilligung von den Einwohnern erteilt werden würde, wurde nicht abgefragt und kann deshalb auch nicht beurteilt werden. Ohnehin wäre hier jedes Mal erneut die Einwilligung einzuholen.

Für sonstige Dritte (z. B. Ingenieurbüros) wurde eine nicht repräsentative Abfrage durchgeführt mit der Folge, dass die Einwilligung eher nicht erteilt werden würde. Von den Bediensteten, für die ebenfalls entsprechende Rechte gelten, wurde überwiegend eine erforderliche Einwilligung abgelehnt.

Selbst wenn man also grundsätzlich die Aufnahme ermöglichen wollte, würde in aller Regel nur ein Teilaspekt, nämlich der der Beratung, aufgenommen und übertragen werden können, wobei sich aus den vorgenannten Gründen selbst hier noch Unterbrechungen ergeben können. Ein Gesamtzusammenhang wäre dann, wenn überhaupt, nur noch über die Verbindung Film- und Tonaufnahme sowie Protokollaufzeichnung herstellbar.

Als Zwischenfazit kann man feststellen, dass allein schon aus diesen Gründen heraus bislang eine Vielzahl von Kommunen gerade nicht die Möglichkeit einer Aufnahme in Erwägung gezogen hat. Ob und inwieweit man sich eine qualitative Verbesserung des Sitzungsverlaufes und der Beratungstätigkeit für die Öffentlichkeit hiervon verspricht, liegt in der Beurteilungssphäre der Abgeordneten. Die bestehende Fülle an Informationsmaterial zeigt zu diesem Thema jedoch ein insgesamt ausgewogenes Bild: ebenso, wie sich Befürworter einer solchen Regelung finden, gibt es ebenso viele mit durchaus nachvollziehbaren Argumenten aufwartende Gegner.

Bezüglich der technischen Aspekte gibt es, soweit man den Finanzaufwand nicht beachtet, dem Grunde nach keine Grenze; selbst mit einem überschaubaren Budget lassen sich technisch wertige Aufnahmen erzielen. Als Voraussetzung wird aber immer wieder betont, dass nur eine entsprechend qualitativ hochwertige Aufnahme geeignet ist, um auch eine hochwertige Dokumentation sicherzustellen und allein auf diesem Wege nicht dem Ansehen des Gremiums Schaden zuzufügen. Es wird also bei entsprechender Erwartung an das technische Equipment die Forderung zu stellen sein, dass neben einem entsprechend geeigneten Sitzungsraum auch die Abgeordneten entsprechend dargestellt werden können; auf den Bereich der Einwohner beziehungsweise der Bediensteten wurde bereits unter den rechtlichen Aspekten kurz eingegangen. Hier wäre dann auch erforderlich, dass sämtliche Abgeordnete uneingeschränkt über technische Möglichkeiten am Platz verfügen sollten, um bei der technischen Darstellung gleich behandelt werden zu können. Dies bedeutet eine Vergleichbarkeit der Platzsituation in Bezug auf zum Beispiel Licht-, Gehör- und Sichtverhältnisse.

Wenn außerdem Sitzungen auch wieder im Ratssaal des Rathauses möglich sein sollten, müssen voraussichtlich verschiedene Platzverhältnisse der Kamera ermöglicht werden, um nicht nur die jeweiligen Sitzungsteilnehmer sondern auch zum Beispiel die Präsentationsfläche darstellen zu können. Erforderlich wird also auch ein entsprechendes Mischpult mit weiteren zusätzlichen technischen Bestandteilen sein, welches auch einer gesonderten personellen Begleitung bedarf. Hinzu kommt arbeitsplatzbezogenen für den Teilbereich der Stelle „Öffentlichkeitsarbeit“ die Möglichkeit der technischen Bearbeitung der Aufnahmen, sodass, entsprechend den Überlegungen des Antrages, unter den genannten Einschränkungen eine Zuordnung zu den jeweiligen Tagesordnungspunkten erfolgen kann. Ob neben den grundsätzlich technischen Anforderungen das Personal auch über entsprechende Qualifikationen verfügt, um dies in der gebotenen Qualität abbilden zu können, ist mindestens fraglich. Folglich haben sich Kommunen häufig professionelle Dienste von Dritten gesichert, die, unabhängig vom finanziellen Aufwand, aber auch entsprechende räumliche Bedingungen beanspruchen beziehungsweise vorfinden müssten.

Die insoweit veränderten Bedingungen für die Durchführung einer sogenannten Hybrid-Sitzung (vgl. oben) sind dem Grunde nach nicht zwingend geringer, denn die technischen Möglichkeiten zur Verfolgung der Sitzung müssten für die teilnehmenden Abgeordneten ebenfalls bestehen und bedürfen mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit auch einer entsprechenden Konferenzleitung. Auf weitere Besonderheiten gegenüber „normalen“ Sitzungen, wie zum Beispiel namentliche Abstimmung, wird hier nicht weiter eingegangen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Bei den finanziellen Aspekten lassen sich die Kosten zum jetzigen Zeitpunkt nur sehr ungenau beziffern, da weder eine Entscheidung hinsichtlich der Qualität der Aufnahme noch der technischen Ausgestaltung vorliegt. So wird gerade von kleineren Kommunen (zu denen die Gemeinde Rastede mit rund 23.000 Einwohner nicht mehr gehört) ein Umfang von je Jahr zwischen 5.000 bis 7.000 Euro genannt, bei größeren Kommunen zwischen 20.000 bis 40.000 Euro als voraussichtliche Kosten veranschlagt.

Gemessen am Sitzungsaufwand aus der „Vor-Corona-Zeit“ kann man, würde man die Aufgaben insgesamt durch Personal im Rathaus durchführen lassen, wenigstens von Personalaufwendungen in Höhe von rd. 12.500 Euro/Jahr ausgehen dürfen. Ob dies ein Nettoaufwand bleibt, wird auch davon abhängig sein, ob und inwieweit Veränderungen im Bereich des Protokolls damit verbunden wären. Hinzu kämen die Investitions- und Unterhaltungskosten für die Beschaffung des erforderlichen Equipments, gegebenenfalls Veränderungen in der räumlichen Situation.

### **Auswirkungen auf das Klima:**

Keine.

### **Anlagen:**

Anlage 1 – Antrag der Fraktion Bündnis90/Die Grünen

## Mitteilungsvorlage

**Vorlage-Nr.: 2021/042**

freigegeben am **14.04.2021**

**Stab**

Sachbearbeiter/in: Kobbe, Ralf

**Datum: 29.03.2021**

### **Neufassung Flächennutzungsplan / Leitlinien Bürgerbeteiligung - Antrag Gruppe CDU - Bündnis 90/Die Grünen**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
N	27.04.2021	Verwaltungsausschuss
Ö	04.05.2021	Rat

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Bereits mit Schreiben vom 18.10.2018 – als Anlage 1 zu dieser Vorlage nochmals angefügt – hatte die Gruppe CDU/Grüne den Antrag auf Neuaufstellung / Aktualisierung des Flächennutzungsplanes gestellt. Da diese Planung eine Form eines Gemeindeentwicklungskonzeptes haben kann, war gleichzeitig beantragt worden, die im Zuge dieser Aufgabenstellung erforderliche Information und Beteiligung der Bürger durch eine Beschlussfassung über entsprechende Leitlinien mindestens zu ergänzen. Eine erste Beratung hierzu hatte stattgefunden (vgl. Beratung vom 05.03.2019, Vorlage 2019/025 nebst Anlage) und mit dem Ergebnis geendet, dass eine Arbeitsgruppe aus Politik und Verwaltung einen Rahmen hierfür schaffen solle.

Die aus diesem Antrag erkennbaren Schwerpunkte umfassen unterschiedliche Überlegungen, die sich auch mit jeweils unterschiedlichen Rechtsfolgen darstellen.

#### **1. Gemeindeentwicklungskonzept / Flächennutzungsplanung**

Bereits vor dem in Rede stehenden Antrag war ein entsprechender Antrag auf Neufassung des Flächennutzungsplanes gestellt worden. Mit Vorlagen 2017/191 und 2017/191A war durch Beschluss des Verwaltungsausschusses am 09.10. bzw. 26.10.2017 festgelegt worden, dass eine Erarbeitung der Neufassung des Flächennutzungsplanes stattfinden solle. Durch Beschluss vom 28.02.2018 (vgl. Vorlage 2018/073) wurde die Vergabe der entsprechenden Planzeichnung beauftragt.

Die entsprechenden Vorermittlungen für die Rahmendaten zur Neufassung des Flächennutzungsplanes waren in der Folge daraufhin erarbeitet worden. Der Verwaltung gegenüber war jedoch auch kommuniziert worden, dass eine Beratung dieser Angelegenheit im Hinblick auf die erwarteten weitreichenden Folgen nur dann vorgenommen werden sollte, wenn sichergestellt sei, dass ein Abschluss der Arbeit bis zum Ende der Wahlperiode des Rates 2016 bis 2021 sichergestellt werden könne. Da insbesondere im Zuge der Durchführung der Wahl des Bürgermeisters ebenfalls eine Beratung nicht angestrebt werden sollte, war und ist eine abschließende Beratung über die Ziele des Flächennutzungsplanes, basierend möglicherweise auf einem Gemeindeentwicklungskonzept, innerhalb des genannten Zeitraumes nicht mehr sichergestellt gewesen. Folglich wurden die weiteren Arbeiten hierfür ausgesetzt. Wenn und soweit eine Änderung der bisherigen Überlegungen einsetzen sollte, kann vergleichsweise zeitnah mit der Aufnahme der ersten Beratung begonnen werden. Soweit dies in die Wahlperiode 2021 bis 2026 fällt, wäre gegebenenfalls im Vorfeld der Beratung zu beschließen, ob, wie auch in der bisherigen Beratung festgelegt, wieder eine Arbeitsgruppe gegründet werden sollte.

## 2. Leitlinien Bürgerbeteiligung

Gemäß § 85 Abs. 5 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) informiert der Bürgermeister die Einwohnerinnen und Einwohner in geeigneter Weise über wichtige Angelegenheiten der Gemeinde. Bei wichtigen Planungen und Vorhaben der Gemeinde soll er die Einwohnerinnen und Einwohner rechtzeitig und umfassend über die Grundlagen, Ziele, Zwecke und Auswirkungen informieren. Dabei ist so vorzugehen, dass Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung besteht. Durch diese gesetzliche Festlegung in der Novelle des Gesetzes von 1996 ist die Aufgabe einer geeigneten Öffentlichkeitsarbeit unentziehbar auf den Bürgermeister übergegangen und zwar nicht nur für seinen besonderen Zuständigkeitsbereich, sondern für wichtige Angelegenheiten aller Organe und der Kommune in Gänze.

Dies umfasst insoweit natürlich auch Aufgabenstellungen, die sich aufgrund von besonderen Rechtsvorschriften, wie zum Beispiel dem Baugesetzbuch, ergeben. Dabei beinhaltet der Begriff der Information voll umfänglich Möglichkeiten der Beteiligung, also Information, Konsultation, Einbeziehung oder sogar die Kooperation. Nur die Ermächtigung, also die abschließende Entscheidung bestimmter Aufgabenbereiche durch die Öffentlichkeit im weitesten Sinne, ist hier von nicht berührt, denn unabhängig von den Regelungen des NKomVG hat der Rat in seiner Gesamtheit auch immer wieder deutlich gemacht, dass jedwede Form des Letztentscheidungsrechtes bei der politischen Vertretung liegen wird.

Gerade im Bereich spezieller Fachplanungen wird zwar durch die vorgenannten Ausführungen geregelt, wie die Art und Weise der Information ausgestaltet wird beziehungsweise werden kann. Die Inhalte hierzu sind hiermit jedoch nicht umfasst, sondern bedürfen im Zweifelsfalle der vorherigen politischen Beratung.

Wenn und soweit also über ein Gemeindeentwicklungskonzept oder aber über eine Neufassung des Flächennutzungsplanes beraten wird, ist frühzeitig zu entscheiden, mit welcher Information der Bürgermeister die Öffentlichkeit im vorgenannten Sinne informieren soll. Bei Bauleitplanungen beispielsweise erfolgt dies nach vorheriger Beratung eines Entwurfes, der der Öffentlichkeit vorgestellt werden soll.

Ungeachtet der insoweit klaren und eindeutigen Regelung in Bezug auf die „Informationshoheit“ des Bürgermeisters hat es dennoch eine Information der politischen Gremien über die beabsichtigte Form der Beteiligung der Öffentlichkeit gegeben. Hierin wurden die nachfolgend näher beschriebenen Formate dargestellt:

- **Bürgerdialog**

Es werden pro Jahr drei Bürgerversammlungen angeboten, die im Ortskern von Rastede, in Wahnbek und in Hahn-Lehmden stattfinden. Der Bürgermeister berichtet über Schwerpunkte der gemeindlichen Entwicklung im abgelaufenen Jahr und gibt einen Ausblick für das jeweils kommende Jahr. Die Bürgerversammlungen sollen maximal zweieinhalb Stunden dauern, wobei die Berichte nicht mehr als 45 Minuten in Anspruch nehmen sollen. Die Bürgerversammlungen werden auf mehrere Wochen verteilt, um Bürgerinnen und Bürgern trotz zeitweiliger Abwesenheit (Urlaub etc.) eine Teilnahme zu ermöglichen. Eine frühzeitige Ankündigung erfolgt über die örtlichen Medien sowie auf der Homepage der Gemeinde Rastede.

- **Bürgermeister vor Ort**

Der Bürgermeister bietet verteilt über das jeweilige Jahr Sprechstunden für Bürgerinnen und Bürger an. Diese Sprechstunden sollen in den Bauerschaften stattfinden. Die Sprechstunden werden in örtlichen Medien sowie auf der Homepage der Gemeinde Rastede angekündigt. Die Sprechstunden sind jeweils für eineinhalb Stunden geplant. Darüber hinaus können selbstverständlich individuelle Termine im Rathaus vereinbart werden.

- **Bürgerinformationen**

Um über Entwicklungen in der Gemeinde Rastede zu informieren, wird bedarfsorientiert zu Bürgerinformations-Veranstaltungen eingeladen. Hierzu kann beispielsweise die Information über einen Straßenausbau, die Entwicklung eines neuen Wohn- oder Gewerbegebiets oder die Änderung von Flächennutzungsplänen gehören. Dabei soll für die Bürgerinnen und Bürger eine größtmögliche Transparenz geschaffen werden, zum Beispiel über Aushänge an Stellwänden, in Form einer Präsentation oder ähnliches. Bei den Bürgerinformations-Veranstaltungen ist darauf zu achten, dass genügend Zeit für Fragen oder Diskussionen für Bürgerinnen und Bürger zur Verfügung steht.

- **Themenbezogene öffentliche Arbeitsgruppen**

Zu größeren Themenkomplexen, die von öffentlichem Interesse sind, können Arbeitsgruppen eingerichtet werden. Zu jeder Arbeitsgruppe wird öffentlich eingeladen, direkt betroffene Vereine oder Bürgerinnen und Bürger werden gegebenenfalls mit einem direkten Anschreiben zur Arbeitsgruppe eingeladen.

Alle interessierten Rasteder Bürgerinnen und Bürger sind zur Teilnahme aufgefordert. Die Redebeiträge werden auf drei Minuten pro Wortbeitrag begrenzt. Es wird ein Teilnahmeprotokoll erstellt. Dieses Instrument wäre denkbar bei der Gestaltung von Ortsmittelpunkten (Dorfplätze) oder der (Weiter-)Entwicklung von Sportstättenkonzepten.

- **Online-Befragungen**

Um ein Meinungsbild von Rasteder Bürgerinnen und Bürgern zu erhalten, können online-Befragungen durchgeführt werden. Diese sind öffentlich bekannt zu machen. Gerade bei ortsspezifischen oder altersspezifischen Maßnahmen ist diese Form der Beteiligung in Erwägung zu ziehen. Denkbar wäre beispielsweise die Ausgestaltung von Dorfgemeinschaftshäusern, öffentlichen Treffpunkten oder die Ausgestaltung von Spielplätzen. Um qualifizierte Rückmeldungen erhalten zu können, sind bei der Befragung der mögliche Rahmen aufzuzeigen (gestalterisch, finanziell etc.) sowie eine einfache und verständliche Sprache zu wählen.

Im Rahmen der Informationsveranstaltung im Februar 2020 hatten sich Rat und Verwaltung nicht nur darauf verständigt, sich nicht nur mit der Thematik sowie den vorgestellten Ansätzen noch einmal auseinanderzusetzen und im Nachgang weiterführende beziehungsweise ergänzende Vorschläge zu machen, sondern auch mit den vorgestellten Formaten zu starten, um Erfahrungen und Rückschlüsse sammeln zu können.

Aufgrund der kurz darauf aufgetretenen Corona-Pandemie konnten zunächst nur ein Bürgerdialog in Hahn-Lehmden am 05.03.2020 sowie fünf Bürgermeister-vor-Ort Veranstaltungen in Bekhausen und Loy im Februar sowie in Neusüdende, Delfshausen und Wahnbek im Sommer und Herbst 2020 stattfinden. Darüber hinaus war vom Bürgermeister ein sogenannter mobiler Bürgerdialog organisiert worden, wobei am 25.09. und am 02.10.2020 jeweils rund 25 Bürgerinnen und Bürgern an einer Informationsfahrt per Fahrrad durch die Gemeinde mit anschließendem Meinungsaustausch teilgenommen haben.

Insgesamt wurden die durchgeführten Formate aus Sicht des Bürgermeisters jedenfalls zufriedenstellend angenommen und bilden daher auch die Grundlage für das weitere Vorgehen. Wenn und soweit in der zweiten Jahreshälfte wieder weitere Aktivitäten möglich sein sollten, werden die vorbeschriebenen Maßnahmen wieder aufgenommen und gegebenenfalls situativ ergänzt.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Zurzeit keine.

### **Auswirkungen auf das Klima:**

Keine

### **Anlagen:**

Anlage 1: Antrag CDU-Bündnis90/Die Grünen

## B e s c h l u s s v o r l a g e

**Vorlage-Nr.: 2021/054**

freigegeben am **16.04.2021**

**GB 1**

Sachbearbeiter/in: Meinen, Mathias

**Datum: 15.04.2021**

### **Festsetzung Verkaufspreis Baugebiet Wahnbek, Nördlich Feldstraße**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	26.04.2021	Finanz- und Wirtschaftsausschuss
N	27.04.2021	Verwaltungsausschuss
Ö	04.05.2021	Rat

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Verkaufspreis für das Baugebiet „Ipwege-Nördlich Feldstraße“ wird für den ersten Vermarktungsabschnitt auf 190 Euro/m<sup>2</sup> festgesetzt. Der im Verkaufspreis enthaltene Ablösungsbetrag für den Anteil des Erschließungsbeitrages nach der Erschließungsbeitragssatzung beträgt 31,13 Euro/m<sup>2</sup>.

Die ebenfalls im Verkaufspreis enthaltenen Abwasserbeiträge betragen entsprechend der Abwasserbeitragssatzung:

- a) Schmutzwasserbereich 3,34 Euro/m<sup>2</sup>
- b) Regenwasserbereich 1,00 Euro/m<sup>2</sup>

Die Kosten für die Hausanschlusschächte sind im Gesamtpreis ebenfalls enthalten.

2. Auf der Grundlage der bestehenden Vergabebedingungen der Gemeinde Rastede wird den Interessenten für den Erwerb eines Grundstückes für den Bau eines Einfamilienhauses in einer Quote von maximal 50 % der bestehenden Grundstücke die Wahlmöglichkeit eingeräumt, alternativ zum Kauf des Grundstückes ein Erbbaurecht hieran zu begründen, wobei der anfängliche Zinssatz 1,0 % beträgt. Eine erstmalige Erhöhung des Zinssatzes erfolgt frühestens nach 10 Jahren. Über die Höhe eines veränderten Zinssatzes ist zu gegebener Zeit gesondert zu beschließen. Eine Übertragung des Erbbaurechtsangebotes, soweit die Quote nicht ausgeschöpft wird, ist auf einen weiteren Vermarktungsabschnitt möglich, soweit die Quote von insgesamt 50 % der Grundstücke nicht überschritten wird.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, die für den Bereich des vorliegenden Vermarktungsabschnittes eingeräumte Möglichkeit des Erbbaurechts auch bei dem weiteren Vermarktungsabschnitt und bei weiteren Baugebieten, die für Grundstücke für den Bau von Einfamilienhäusern einen Gesamtpreis von mehr als 150 Euro/m<sup>2</sup> festlegen, zu berücksichtigen.
4. Im Übrigen bleiben die Vergabebedingungen unberührt.

### **Sach- und Rechtslage:**

Bereits mit Vorlage 2020/142 waren die Grunddaten für die Festsetzung des Verkaufspreises für Einfamilienhausgrundstücke im ersten Vermarktungsabschnitt des in Rede stehenden Bereiches mitgeteilt worden. Bei der letztendlichen Festsetzung des Verkaufspreises war jedoch die Bitte geäußert worden, die Möglichkeiten einer Reduzierung des Kaufpreises zu prüfen.

Die Verwaltung hat daraufhin, um der gesetzlichen Forderung nach der Festlegung des Verkaufspreises Rechnung tragen zu können, ein Gutachten bei dem dafür zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg (GAG) beauftragt. Das Gutachten schließt mit einem Marktwert von 190 Euro/m<sup>2</sup> ab. Das Gutachten ist dieser Vorlage als Anlage 1 beigefügt. Dabei handelt es sich um einen Mindestwert, der je Quadratmeter verkaufter Grundstücksfläche gilt, nicht etwa um einen Durchschnittswert. Würde dies möglich sein, wäre damit der gesetzlichen Forderung aus § 125 Abs. 1 des NKomVG zu folgen sein. Da dann ein - jedenfalls für eine Teilfläche - höherer Preis zu erzielen wäre, müsste folglich der erhöhte Preis der neue „volle Wert“ im Sinne des Gesetzes sein.

Unabhängig davon war zusätzlich die Bitte geäußert worden, die Kommunalaufsicht beim Landkreis Ammerland zu beteiligen, um die Möglichkeit der Preisreduzierung unter Berücksichtigung der bereits genannten gesetzlichen Grundlage prüfen zu lassen. Neben der Verwaltung hat zeitgleich offensichtlich auch die SPD-Fraktion eine derartige Anfrage gestellt. Die Antwort der Kommunalaufsichtsbehörde an die SPD-Fraktion ist deckungsgleich mit der an die Verwaltung und dieser Vorlage als Anlage 2 beigefügt. Dabei ergeben sich die auch von der Verwaltung vorab dargestellten Feststellungen:

- Das Gutachten des GAG ist für die Gemeinde bindend.
- Eine Unterschreitung des Mindestverkaufspreises ist nur möglich, wenn dieser an Kriterien ausgerichtet wird, die eine Übertragung auf vergleichbare Fälle ermöglichen.

Beispielhaft werden die Bildung privaten Eigentums oder der Zuzug junger Familien genannt. Diese Überlegungen sind jedoch großteils bereits in die Vergabekriterien der Gemeinde (vgl. Anlage 3) eingeflossen. Dass dennoch eine zum Teil mehrfache Überzeichnung der zur Verfügung stehenden Flächen in der Vergangenheit erfolgt und auch hier zu erwarten steht, zeigt, dass es ein kaufwilliges Klientel aus allen Schichten der Bevölkerung gibt und dass es gerade keine Rechtfertigung geben kann für eine Preisreduzierung, denn das möglicherweise auf diese Art gewollte Ziel wird ja bereits jetzt (mehr als) erreicht.

Es müssten also weitere Kriterien hinzutreten, wobei im Wesentlichen nur eine Abstufung nach Einkommensverhältnissen verbliebe. Zum einen liegen solche Daten nicht vor und müssten unter Berücksichtigung der Veränderung der bestehenden Vergabekriterien zusätzlich erhoben werden. Dabei wäre fraglich, wie systematisch bedingte Einkommensunterschiede (z. B. Angestellte, Selbstständige, Beamte) vergleichbar gemacht werden sollten. Zum anderen wäre fraglich, welches Einkommen und welche Einkommenshöhe anzusetzen wäre, denn mit der Förderrichtlinie für die Schaffung von Wohnraum in der Gemeinde Rastede (vgl. Anlage 4) ist ja bereits eine besondere Einkommenssituation von Interessenten berücksichtigt.

Auch wäre selbst bei Ermittlung eines solchen Wertes fraglich, ob der potenzielle Kreis von Interessenten nicht auch trotzdem die ursprüngliche Preisfestsetzung akzeptieren würde. Hierbei wird auf die Erfahrung der zuletzt zur Vermarktung anstehenden Baugebiete verwiesen.

Letztendlich verbleibt auch die Frage, welche Auswirkung eine Reduzierung des Preises haben würde, selbst wenn eine solche einen Umfang von 20 % auf den Grundstückskaufpreis umfassen würde. Der sich aus der Einsparung in Verbindung mit dem betroffenen Grundstück unter Berücksichtigung des typischen Laufzeitraumes von Hypothekendarlehen von 20 bis 30 Jahren ergebende Betrag würde sich auf eine monatliche Belastung nur sehr geringfügig auswirken.

Eine wirkliche Entlastung wäre zu erzielen, wenn der Grundstückskaufpreis (zunächst) gänzlich entfallen würde. Diese Möglichkeit würde sich mit der Eröffnung der Bestellung eines Erbbaurechtes zugunsten der Käufer ergeben können. Über einen festzulegenden Zeitraum wären dabei zwar Erbbauzinsen zu zahlen, allerdings nicht die Tilgungsbeträge an ein Kreditinstitut. Zwar bliebe das Grundstück im Eigentum der Gemeinde, allerdings stünde es für einen „überlebenslangen“ Zeitraum – typischer Weise 99 Jahre – in der Verfügungsgewalt des Erbbauberechtigten. Für die Gemeinde, die dieses Verfahren bereits in der Vergangenheit praktiziert hatte, ergäbe sich überdies der Vorteil, dass die Grundstücke, langfristig gesehen, in der Zugriffsmöglichkeit der Gemeinde verblieben. Dabei könnte ein Erbbauzins zurzeit günstig angeboten werden, da auch die Gemeinde bei entsprechender Finanzierung am Kapitalmarkt ausgesprochen günstige Zinsen erhalten würde. Der insoweit im Rahmen des Beschlussvorschlages unterbreitete Zinssatz von 1 % wäre dabei ausreichend, um neben den Kapitalkosten weiteren Aufwand der Gemeinde, wie zum Beispiel mögliche Mehrkosten durch die Gewährung von Zuschüssen nach der Förderrichtlinie für die Schaffung von vergünstigten Wohnraum, abzudecken.

Eine Preissituation für den Erbbauzins ist im Übrigen gesetzlich nicht vorgegeben. Sinnhaft muss er sich, soll er entsprechende Wirksamkeit entfalten, im Wesentlichen an den marktüblichen Zinsen orientieren. Dies könnte auch mit der Zielsetzung einhergehen, eine ansonsten höchstens alle drei Jahre mögliche Anhebung des Erbbauzinses, zum Beispiel auf den Ablauf des Zinsbindungszeitraumes für einen entsprechenden Kredit der Gemeinde festzulegen und eine Veränderung nur in dem Umfang vorzunehmen, in dem die Gemeinde unter Umständen selbst von entsprechenden Zinserhöhungen betroffen wäre.

Würde man für ein Durchschnittsgrundstück von rund 760 m<sup>2</sup> eine Kostenersparnis von rund 155 Euro/m<sup>2</sup> zugrunde legen – die Erschließungskosten wären unabhängig vom Erbbaurecht sofort zu zahlen – würde sich eine monatlich geringere Belastung von über 400 Euro ergeben können.

Dabei könnte durch die Gemeinde nach einem gewissen Zeitraum, beispielsweise nach Ablauf eines durchschnittlichen Laufzeitraumes für Hypothekendarlehen für das Haus, das Grundstück durchaus auch dann zu aktuell geltenden Marktpreisbedingungen veräußert werden. Der Umfang der Erbbaurechtsgrundstücke sollte aus Sicht der Verwaltung dabei maximal so groß sein, dass jedenfalls die Estandskosten der Gemeinde gedeckt sein würden. Damit könnte jedenfalls in diesem Baugebiet eine Quote von Erbbaugrundstücken in Höhe von insgesamt 50 % angeboten werden. Für den ersten Vermarktungsabschnitt würde sich daraus eine Anzahl von sieben Grundstücken ergeben, da eine entsprechende Zuordnung auf Quadratmeterebene gewählt worden ist.

Im Übrigen könnte bei der Vergabe der Erbbaurechtsgrundstücke so verfahren werden, dass die Vergabekriterien an sich nach wie vor Berücksichtigung finden. Insofern bliebe es bei der dortigen Rangreihenfolge, indem zunächst den Interessenten die Möglichkeit des Wahlrechtes zwischen Kauf oder Erbbaurecht angeboten wird. Soweit in einem Vermarktungsabschnitt möglicherweise niemand von der Möglichkeit Gebrauch machen würde, würde dies kein Problem darstellen, sondern ermöglicht, wie bisher, den Verkauf zu bisherigen Bedingungen. Die insoweit vorgeschlagene Quote von 50 % würde damit eine Maximalquote darstellen. Soweit alle Möglichkeiten ausgeschöpft worden sind, verbliebe für die jeweils restlichen Grundstücke der Kauf, wobei über die Anwendung der Vergabekriterien dann bereits auch eine entsprechende soziale Abstufung erfolgt sein könnte.

Im Zusammenhang mit der Beratung zur Festsetzung von Verkaufspreisen für Baugrundstücke sind weitere Anträge der Fraktion UWG (vgl. Vorlage 2021/053) und Bündnis 90/Die Grünen (vgl. Vorlage 2021/052) vorgelegt worden. Auf die Ausführungen zu den Vorlagen wird insoweit verwiesen.

Eine Berücksichtigung des Antrages der UWG hätte keine unmittelbare Auswirkung auf die Preisgestaltung und kann deshalb separat behandelt werden.

Für den Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen gilt dies grundsätzlich ebenfalls, jedoch mit folgenden Einschränkungen:

- Die mögliche Einräumung des Erbbaurechtes wird hier an eine individuelle Einkommenssituation geknüpft. Zu der grundsätzlichen Problematik der Ermittlung des Einkommens wurde bereits Stellung genommen. Auch hier wäre jedoch eine Beratung möglich, da die vorgeschlagene Regelung nicht den Mindestkaufpreis, sondern nur den Kreis der Anspruchsberechtigten berühren würde.
- Die Verwaltung hatte bislang die politische Diskussion so wahrgenommen, dass die Preissituation eines Baugebietes allgemein niedriger ausfallen sollte, ohne dass dies in weitere Differenzierungen der Anspruchsvoraussetzungen münden müsste. Deshalb sind im Rahmen dieser Vorlage keine weiteren Ausführungen hierzu erfolgt.
- Da es sich bei dem vom GAG ermittelten Wert um einen Mindestwert handelt, ist eine Erhöhung, z.B. gekoppelt an die Grundstücksfläche, möglich.

- Die Frage der Mehrfamilienhäuser, auch mit einer quotalen Berücksichtigung besonderer sozialer Bedingungen, wurde bereits in anderen Baugebieten, zuletzt im Baugebiet „Südlich Schlosspark IV, Friedrichskamp“ berücksichtigt. Aus Sicht der Verwaltung gilt dies auch weiterhin, kommt jedoch aktuell in dem Vermarktungsabschnitt dieses Baugebietes nicht zum Tragen, da keine entsprechenden Grundstücke in diesem Bereich vorgesehen sind.

Unabhängig von den vorgenannten Hinweisen in Bezug auf die entsprechenden Anträge der Fraktionen bestünde außerdem die Möglichkeit, dass von der Verwaltung vorgestellte Verfahren auch noch für das Baugebiet „Im Göhlen“, gegebenenfalls in weiteren Vermarktungsabschnitten, zu berücksichtigen. Damit würde auch im Hauptort eine solche Regelungsmöglichkeit Anwendung finden können. Dies auch deshalb, da aufgrund des Normenkontrollverfahrens lediglich bislang sechs Kaufverträge geschlossen worden sind.

Nachteilig an dieser Lösung wäre der teilweise Entfall von Liquidität für die Gemeinde, die unter Umständen dazu eingesetzt werden würde, zusätzliche infrastrukturelle Einrichtungen mit vergleichsweise geringem Aufwand zu schaffen. Eine solche Folge würde sich allerdings grundsätzlich auch dann ergeben, wenn eine Reduzierung des Kaufpreises für alle Grundstücke möglich gewesen wäre.

Weitere Möglichkeiten einer Preisreduktion für dieses Gebiet sind zwar grundsätzlich geprüft, jedoch im Ergebnis letztendlich verworfen worden. Hierzu gehört beispielsweise die Reduzierung der jeweiligen Grundstücksgröße der einzelnen Grundstücke. Zum einen waren die Erschließungsarbeiten hier bereits zum Zeitpunkt der ersten Beratung abgeschlossen und hätten folglich nur mit einem erheblichen zusätzlichen Aufwand verändert werden können. Zum anderen sind die Grundstücke aufgrund der Größe und des Zuschnittes überwiegend nicht geeignet, aufgeteilt werden zu können.

Darüber hinaus hätte eine solche Maßnahme, selbst wenn sie technisch noch möglich gewesen wäre, das Problem zusätzlicher Auswirkungen, zum Beispiel im Hinblick auf zusätzlichen Verkehr, die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes im Abwägungsvorgang nicht berücksichtigt worden wären. Solche Überlegungen könnten also allenfalls bei neuen Baugebieten unter Einbeziehung eines entsprechenden städtebaulichen Konzeptes berücksichtigt werden.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Auf die Sach- und Rechtslage wird verwiesen. Bei Anwendung entsprechender Überlegungen und der Ausnutzung einer Quote für Erbbaugrundstücke von 50 % der Gesamtgrundstücke ergäben sich Einnahmen in Höhe von rund 2,7 Millionen Euro.

### **Auswirkungen auf das Klima:**

Die durch die Bautätigkeit begründeten Auswirkungen auf das Klima sind insgesamt bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes hinreichend beleuchtet worden.

## **Anlagen:**

Anlage 1 – Grundstückwertgutachten

Anlage 2 – Antwort der Kommunalaufsichtsbehörde nach Anfrage der SPD

Anlage 3 – Vergabekriterien der Gemeinde Rastede

Anlage 4 – Förderrichtlinie für die Schaffung von Wohnraum in der Gemeinde Rastede

## Beschlussvorlage

**Vorlage-Nr.: 2021/052A**

freigegeben am **29.04.2021**

**Stab**

Sachbearbeiter/in: Kobbe, Ralf

**Datum: 28.04.2021**

### **Erweiterung der Vergaberichtlinien für Baugrundstücke - Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen**

**Beratungsfolge:**

Status

Datum

Gremium

Ö

04.05.2021

Rat

### **Beschlussvorschlag:**

Die Verwaltung wird beauftragt, nach dem Verkauf der Wohnbaugrundstücke im ersten und zweiten Verkaufsabschnitt des Wohnbaugebiets „Nördlich Feldstraße“ in Ipwege, eine Evaluierung hinsichtlich der vorgenommenen Grundstücksvergaben vorzunehmen und im Anschluss den politischen Gremien zur weiteren Beratung über die Vergabekriterien vorzulegen.

### **Sach- und Rechtslage:**

## **Beschlussauszug**

**öffentliche Sitzung des Finanz- und Wirtschaftsausschusses vom 26.04.2021**

### **Tagesordnungspunkt 7**

**Erweiterung der Vergaberichtlinien für Baugrundstücke - Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen**

**Vorlage: 2021/052**

### **Sitzungsverlauf:**

Herr Langhorst weist eingangs darauf hin, dass Einvernehmen unter den Fraktionen herrscht, die Tagesordnungspunkte 7 und 8 gemeinsam zu beraten und anschließend separat darüber abzustimmen.

Frau Dr. Eying stellt noch einmal umfassend den Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vor, der einerseits einen dreigeteilten Vergabeschlüssel und zudem ergänzende Vergabekriterien zum bisherigen Verfahren beinhaltet. Schwerpunkte bilden

dabei die Einräumung eines Erbbaurechts, die Stärkung des sozialen Wohnungsbaus und die Bereitstellung von kleineren Grundstücken, um auch alternativen Bauformen Raum zu bieten. Sie bemerkt ergänzend, dass es der Fraktion auch darum geht, die Vergabekriterien ausgewogen zu gestalten, um den Neubürgern eine schnelle Verwurzelung im jeweiligen Ort zu ermöglichen. Vor dem Hintergrund des aktuell zum Verkauf anstehenden Baugebiets in Ipwege führt sie aus, dass mit der Vergabe von Erbbaurechten eine wesentliche Forderung der Grünen mit eingeflossen ist. Darüber hinaus liegen hinsichtlich der zuletzt im Herbst 2019 geänderten Vergabekriterien noch keine Erfahrungswerte vor, sodass sie den Vorschlag unterbreitet, vor einer weiteren Beratung über den eingereichten Antrag zunächst die beiden Verkaufsabschnitte in Ipwege zu vermarkten und anschließend die erfolgte Vergabe zu evaluieren.

Herr Henkel bemerkt, dass die soziale Komponente bei der Vermarktung von Grundstücken bereits beim Friedrichskamp mit eingeflossen ist und bei den weiteren Überlegungen auch berücksichtigt werden muss, dass sich ein Mietpreis von 6 Euro / qm durch die derzeit zur Verfügung stehenden umfänglichen Förderprogramme erreichen lässt.

Herr Theo Meyer führt hinsichtlich des Antrages der UWG-Fraktion aus, dass damit mehr Flexibilität erreicht werden soll, um Eigentümern den Verkauf eines großen Grundstückes und den Kauf eines kleineren Grundstückes zu erleichtern. Dessen ungeachtet räumt er ein, dass die seitens der Verwaltung dargestellte Problematik hinsichtlich des zeitlichen Ablaufs im Rahmen der Vergabe nachvollziehbar ist, sodass gegebenenfalls die Sachlage noch einmal intensiver betrachtet werden müsste, um Lösungsansätze finden zu können.

Bürgermeister Krause legt dar, dass der Ansatz der UWG nachvollziehbar ist, jedoch potenzielle Bewerber ihr altes Grundstück mit Haus verkaufen müssten, ohne zu wissen, ob sie ein neues Grundstück erhalten. Er weist darauf hin, dass mit der zuletzt im Herbst 2019 erfolgten Änderung der Vergaberichtlinie erst einmal Erfahrungswerte gesammelt werden sollten.

Im weiteren Verlauf der Diskussion werden von Herrn Bohmann, Herrn Janßen, Frau Dr. Eyting, Frau Fisbeck, Herrn Ahlers, Herrn Segebade, Herrn Theo Meyer und Herrn Süre die jeweiligen wohnungsbaupolitischen Grundausrichtungen und Ziele der Fraktionen thematisiert.

Herr Langhorst fasst im Anschluss die Beratung zusammen und unterbreitet nachfolgenden Beschlussvorschlag.

### **Beschlussempfehlung:**

Die Verwaltung wird beauftragt, nach dem Verkauf der Wohnbaugrundstücke im ersten und zweiten Verkaufsabschnitt des Wohnbaugebiets „Nördlich Feldstraße“ in Ipwege, eine Evaluierung hinsichtlich der vorgenommenen Grundstücksvergaben vorzunehmen und im Anschluss den politischen Gremien zur weiteren Beratung über die Vergabekriterien vorzulegen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 11

Nein-Stimmen:

Enthaltung:

Ungültige Stimmen:

**Finanzielle Auswirkungen:**

Zur Zeit nicht ermittelbar, da diese in Abhängigkeit zu den im Einzelnen beschlossenen möglichen Veränderungen der Vergabekriterien stehen würden.

**Auswirkungen auf das Klima:**

Keine.

**Anlagen:**

Anlage 1 - Antrag

## B e s c h l u s s v o r l a g e

**Vorlage-Nr.: 2021/053A**

freigegeben am **29.04.2021**

**Stab**

Sachbearbeiter/in: Kobbe, Ralf

**Datum: 28.04.2021**

### **Richtlinie für die Vergabe von Grundstücken - Antrag der UWG-Fraktion**

**Beratungsfolge:**

Status

Ö

Datum

04.05.2021

Gremium

Rat

### **Beschlussvorschlag:**

Die Verwaltung wird beauftragt, nach dem Verkauf der Wohnbaugrundstücke im ersten und zweiten Verkaufsabschnitt des Wohnbaugebiets „Nördlich Feldstraße“ in Ipwege, eine Evaluierung hinsichtlich der vorgenommenen Grundstücksvergaben vorzunehmen und im Anschluss den politischen Gremien zur weiteren Beratung über die Vergabekriterien vorzulegen.

### **Sach- und Rechtslage:**

## **Beschlussauszug**

**öffentliche Sitzung des Finanz- und Wirtschaftsausschusses vom 26.04.2021**

### **Tagesordnungspunkt 8**

**Richtlinie für die Vergabe von Grundstücken - Antrag der UWG-Fraktion**

**Vorlage: 2021/053**

### **Sitzungsverlauf:**

Es wird auf die Beratung unter Tagesordnungspunkt 7 verwiesen.

Es erfolgt keine weitere Aussprache.

### **Beschlussempfehlung:**

Die Verwaltung wird beauftragt, nach dem Verkauf der Wohnbaugrundstücke im ersten und zweiten Verkaufsabschnitt des Wohnbaugebiets „Nördlich Feldstraße“ in Ipwege, eine Evaluierung hinsichtlich der vorgenommenen Grundstücksvergaben vorzunehmen und im Anschluss den politischen Gremien zur weiteren Beratung über die Vergabekriterien vorzulegen.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	
Enthaltung:	
Ungültige Stimmen:	

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Zurzeit keine.

### **Auswirkungen auf das Klima:**

Keine.

### **Anlagen:**

Anlage 1 – Antrag UWG