

Einladung

Gremium: Rat - öffentlich
Sitzungstermin: Montag, 04.07.2022, 17:00 Uhr
Ort, Raum: Dorfkrug Delfshausen, Delfshauser Straße 141, 26180 Rastede

Rastede, den 23.06.2022

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 15.03.2022
- TOP 4 Einwohnerfragestunde
- TOP 5 Umbesetzung von Ausschüssen
Vorlage: 2022/113 Berichterstatter: Bürgermeister Krause
- TOP 6 9. Änderung des Bebauungsplans 6 G - Rastede I/II Ortskern
Vorlage: 2022/075 Berichterstatter: Herr Kammer
- TOP 7 2. Änderung des Bebauungsplans 21 B - Südende
Vorlage: 2022/076 Berichterstatter: Herr Kammer
- TOP 8 Änderung der Entgeltregelung für die Kindertagesstätten - Anpassung Essensgeld
Vorlage: 2022/058 Berichterstatter: Herr Segebade
- TOP 9 Haushalt 2021 - Über- und außerplanmäßige Ausgaben über 5.000 Euro
Vorlage: 2022/047 Berichterstatter: Bürgermeister Krause
- TOP 10 Haushalt 2021 - Über- und außerplanmäßige Ausgaben unter 5.000 Euro
Vorlage: 2022/048 Berichterstatter: Bürgermeister Krause

Einladung

- | | | |
|--------|--|---------------------------------|
| TOP 11 | Zuwendungen des Jahres 2021
Vorlage: 2022/103 | Berichterstatterin: Frau Lamers |
| TOP 12 | Zuwendungen des Jahres 2022
Vorlage: 2022/108 | Berichterstatterin: Frau Lamers |
| TOP 13 | Änderung der Festsetzung des Verkaufspreises für gewerbliche Bauflächen im Bereich "Industriegebiet Liethe"
Vorlage: 2022/091 | Berichterstatterin: Frau Lamers |
| TOP 14 | Festsetzung der Verkaufspreise für das Baugebiet Wahnbek, Nördlich der Feldstraße II. Bauabschnitt
Vorlage: 2022/097 | Berichterstatterin: Frau Lamers |
| TOP 15 | Bericht des Bürgermeisters | |
| TOP 16 | Anfragen und Hinweise | |
| TOP 17 | Einwohnerfragestunde | |
| TOP 18 | Schließung der Sitzung | |

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung
gez. Thorsten Bohmann
1. stellvertretender Ratsvorsitzender

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

Vorlage-Nr.: 2022/113

freigegeben am **21.06.2022**

Stab

Sachbearbeiter/in: Kobbe, Ralf

Datum: 21.06.2022

Umbesetzung von Ausschüssen

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	04.07.2022	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Herr Max Kunze wird als Ersatz für Herrn Jan Hoffmann als Beigeordneter in den Verwaltungsausschuss entsandt.
Stellvertreter von Frau Dr. Sabine Eyting wird Herr Jann Hoffmann.
Stellvertreter von Herrn Max Kunze wird Frau Sandra Peters.
2. Herr Jan Hoffmann wird als Ersatz für Frau Dr. Sabine Eyting in den Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen entsandt.
3. Frau Dr. Sabine Eyting wird als Ersatz für Herrn Jan Hoffmann in den Feuer-schutzausschuss entsandt.

Sach- und Rechtslage:

Die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen hat gebeten, folgende Umbesetzungen in den Ratsausschüssen vorzunehmen:

a) Verwaltungsausschuss:

Herr Max Kunze wird Herrn Jan Hoffmann ersetzen.

Als Stellvertreter von Frau Dr. Sabine Eyting wird Herr Jan Hoffmann berufen.

Als Stellvertreter von Herrn Max Kunze wird Frau Sandra Peters berufen.

b) Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen

Herr Jan Hoffmann wird Frau Dr. Sabine Eyting ersetzen.

c) Feuerschutzausschuss

Frau Dr. Sabine Eyting wird Herrn Jan Hoffmann ersetzen.

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.: 2022/075

freigegeben am **16.05.2022**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Kahne, Tabea

Datum: 16.05.2022

9. Änderung des Bebauungsplans 6 G - Rastede I/II Ortskern

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	20.06.2022	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	28.06.2022	Verwaltungsausschuss
Ö	04.07.2022	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 Gemeindeentwicklung und Bauen am 20.06.2022 berücksichtigt.
2. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.
3. Die 9. Änderung des Bebauungsplans 6 G 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 9. Änderung des Bebauungsplans 6 G durchgeführt. Der Geltungsbereich umfasst Hintergrundstücke westlich der Peterstraße, die als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen sind.

Im Zuge des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung (sh. Vorlage 2019/128) wurde dieser Bereich als „blaue Zone“ mit mittlerer städtebaulicher Dichte gekennzeichnet. Die dortigen Vorgaben sollen in einer verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt werden und eine veränderte bauliche Ausnutzbarkeit regeln.

Insoweit werden zwei Vollgeschosse (bisher eins) zulässig sein, wobei die Traufhöhe maximal 6,50 m und die Gesamthöhe maximal 10,50 m betragen darf.

In diesem Bereich sind die Dächer - mit Ausnahme untergeordneter Bauteile - symmetrisch zwischen 20° und 45° Dachneigung als Satteldach, Walmdach oder Krüppelwalmdach zu errichten. Die Anzahl zulässiger Wohneinheiten je Gebäude erfolgt abhängig von der Grundstücksgröße, wobei max. 8 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig sind. Je Wohneinheit sind volle 140 qm Grundstücksfläche erforderlich. Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze anzulegen.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen. Von den Trägern öffentlicher Belange wurden lediglich redaktionelle Hinweise gegeben, die überwiegend in die Satzung aufgenommen wurden.

Auf Basis der als Anlage 1 beigefügten Abwägungsvorschläge kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Auswirkungen auf das Klima:

Keine, da Baurechte zuvor schon bestanden haben und jetzt nur näher differenziert, aber nicht ausgeweitet wurden.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschläge
2. Satzung
3. Begründung

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.: 2022/076

freigegeben am **17.05.2022**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Kahne, Tabea

Datum: 16.05.2022

2. Änderung des Bebauungsplans 21 B - Südende

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	20.06.2022	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	28.06.2022	Verwaltungsausschuss
Ö	04.07.2022	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 Gemeindeentwicklung und Bauen am 20.06.2022 berücksichtigt.
2. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.
3. Die 2. Änderung des Bebauungsplans 21 B 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 2. Änderung des Bebauungsplans 21 B durchgeführt. Auf die bisherigen Beratungen (s. Vorlagen 2020/180 und 2022/006) wird verwiesen. Der Geltungsbereich umfasst die Wohn- und Mischgebiete östlich der Eisenbahnstrecke im Bereich zwischen Am Stratjebusch, Feldbreite und Oldenburger Straße.

Im Zuge des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung (sh. Vorlage 2019/128) wurde dieser Bereich im Wesentlichen als „grüne Zone“ mit geringer städtebaulicher Dichte gekennzeichnet. Davon ausgenommen ist der straßenbegleitende Teil an der Oldenburger Straße (Mischgebiet), der als „blaue Zone“ mit mittlerer städtebaulicher Dichte gekennzeichnet ist.

In der „grünen Zone“ (in der Satzung gem. Anlage 1 als Teilbereich II gekennzeichnet) wird weiterhin eine eingeschossige Bauweise zulässig sein, wobei nunmehr die Traufhöhe maximal 4,50 m und die Gesamthöhe maximal 9,50 m betragen darf. Hierdurch wird in Anlehnung an den vorhandenen Gebäudebestand sichergestellt, dass sich künftige Neu- und Umbauten in die vorhandene Bebauung einfügen. In diesem Bereich sind die Dächer - mit Ausnahme untergeordneter Bauteile - künftig zwischen 20° und 45° Dachneigung als Satteldach, Walmdach oder Krüppelwalmdach zu errichten. Die Anzahl zulässiger Wohneinheiten je Gebäude erfolgt abhängig von der Grundstücksgröße, wobei max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus beziehungsweise Doppelhaushälfte zulässig sind. Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

In der „blauen Zone“ (in der Satzung gem. Anlage 1 als Teilbereich I gekennzeichnet) werden weiterhin zwei Vollgeschosse zulässig sein, wobei nunmehr die Traufhöhe maximal 6,50 m und die Gesamthöhe maximal 10,50 m betragen darf. Hierdurch wird in Anlehnung an den vorhandenen Gebäudebestand sichergestellt, dass sich künftige Neu- und Umbauten in die vorhandene Bebauung einfügen. In diesem Bereich sind die Dächer - mit Ausnahme untergeordneter Bauteile - künftig zwischen 20° und 45° Dachneigung als Satteldach, Walmdach oder Krüppelwalmdach zu errichten.

Die Anzahl zulässiger Wohneinheiten je Gebäude erfolgt abhängig von der Grundstücksgröße, wobei max. 8 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig sind. Je Wohneinheit sind volle 140 qm Grundstücksfläche erforderlich. Die Ausnahme zu dieser Regelung bildet das Grundstück Oldenburger Str. 129, da dieses bereits im Bestand über 11 genehmigte Wohneinheiten verfügt. Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen. Von den Trägern öffentlicher Belange wurden lediglich redaktionelle Hinweise gegeben, die überwiegend in die Satzung aufgenommen wurden.

Auf Basis der als Anlage 1 beigefügten Abwägungsvorschläge kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Auswirkungen auf das Klima:

Keine, da die Baurechte zuvor auch schon bestanden haben und jetzt nur näher differenziert, aber nicht ausgeweitet werden.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschläge
2. Satzung
3. Begründung

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.: 2022/058

freigegeben am **28.04.2022**

GB 2

Sachbearbeiter/in: Sundermann, Fritz

Datum: 27.04.2022

Änderung der Entgeltregelung für die Kindertagesstätten - Anpassung Essensgeld

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	10.05.2022	Ausschuss für Generationen, Gleichstellung und Soziales
N	17.05.2022	Verwaltungsausschuss
Ö	04.07.2022	Rat

Beschlussvorschlag:

Die Entgeltrichtlinie für die kommunalen Kindergärten wird dahingehend geändert, dass mit Wirkung ab dem 01.08.2022 das monatliche Entgelt für das Essensgeld 70 Euro beträgt.

Sach- und Rechtslage:

Die Mittagsverpflegung in den kommunalen Kindertagesstätten wird von externen Lieferanten zubereitet und geliefert. Aufgrund der Entwicklung der Energiekosten und der steigenden Lebensmittelkosten haben die Lieferanten eine Anpassung ihrer Lieferpreise für das Mittagessen zum 01.05.2022 beziehungsweise zum 01.08.2022 vorgenommen.

Das von den Eltern für das Mittagessen zu zahlende Entgelt ist in der Entgeltrichtlinie für die kommunalen Kindergärten mit aktuell 58 Euro monatlich festgesetzt. Diese Entgeltrichtlinie wird auch von den in Trägerschaft Dritter befindlichen Kindertagesstätten angewandt.

Aufgrund der von den Lieferanten vorgenommenen Erhöhung ihrer Lieferpreise ist auch eine Anpassung des von den Eltern zu zahlenden Entgeltes angezeigt. Die Verwaltung schlägt daher mit Wirkung ab dem Beginn des Kindergartenjahres 2022/2023, somit ab dem 1.8.2022, eine Anpassung des Essensentgeltes von bisher 58 Euro auf dann 70 Euro monatlich vor.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Mehreinnahmen aus der Erhöhung der Elternentgelte decken die Mehrkosten aufgrund der von den Lieferanten vorgenommenen Preisanpassungen.

Auswirkungen auf das Klima:

Keine.

Anlagen:

1. Entgeltrichtlinie Stand 01.01.2018

Mitteilungsvorlage

Vorlage-Nr.: 2022/047

freigegeben am **13.04.2022**

Stab

Sachbearbeiter/in: Röben

Datum: 08.04.2022

Haushalt 2021 - Über- und außerplanmäßige Ausgaben über 5.000 Euro

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
N	26.04.2022	Verwaltungsausschuss
Ö	04.07.2022	Rat

Beschlussvorschlag:

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

Sach- und Rechtslage:

In der Anlage sind die für das Haushaltsjahr 2021 (seit September 2021) angefallenen über- und außerplanmäßigen Ausgaben 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 Haushalts 2021 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 bei den einzelnen Maßnahmen im Rahmen der entsprechenden Vorlagen benannt.

Anlagen:

Übersicht der über- und außerplanmäßigen Ausgaben seit September 2021 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 auf die Summe der Überschreitung eines jeweiligen Budgets. Den in der Anlage aufgeführten Aufwendungen/Auszahlungen sind also gegebenenfalls vorangegangene über- und außerplanmäßige Ausgaben hinzuzurechnen, woraus sich im Ergebnis eine Überschreitung von 5.000 Euro ergeben hat.

Mitteilungsvorlage

Vorlage-Nr.: 2022/048

freigegeben am **12.04.2022**

Stab

Sachbearbeiter/in: Röben

Datum: 08.04.2022

Haushalt 2021 - Über- und außerplanmäßige Ausgaben unter 5.000 Euro

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
N	26.04.2022	Verwaltungsausschuss
Ö	04.07.2022	Rat

Beschlussvorschlag:

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

Sach- und Rechtslage:

In der Anlage sind die für das Haushaltsjahr 2021 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 2021 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 bei den einzelnen Maßnahmen im Rahmen der entsprechenden Vorlagen benannt.

Anlagen:

Übersicht der über- und außerplanmäßigen Ausgaben für das Haushaltsjahr 2021 in Höhe von jeweils unter 5.000 Euro.

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.: 2022/103

freigegeben am **16.06.2022**

Stab

Sachbearbeiter/in: Dürhagen, Julian

Datum: 09.06.2022

Zuwendungen des Jahres 2021

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	27.06.2022	Ausschuss für Wirtschaft, Finanzen und Digitales
N	28.06.2022	Verwaltungsausschuss
Ö	04.07.2022	Rat

Beschlussvorschlag:

Die in der Anlage 1 – Teil A – aufgeführten Zuwendungen werden angenommen und für den angegebenen förderungsfähigen Zweck verwendet.

Sach- und Rechtslage:

Über die Annahme und Vermittlung von Zuwendungen ab einer Wertgrenze in Höhe von über 100 Euro entscheidet gemäß § 111 Abs. 7 Satz 3 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz in Verbindung mit § 26 Abs. 1 Satz 1 Kommunalhaushalts- und -kassenverordnung grundsätzlich der Rat. Sind von einem Zuwendungsgeber mehrere Zuwendungen in einem Jahr geleistet worden, ist ab summenmäßiger Überschreitung der Wertgrenze ebenfalls der Rat für die Annahme der Zuwendung zuständig.

Anlage 1 – Teil A (Beschluss über die Annahme von Spenden)

In 2021 sind noch nicht beschlossene Zuwendungen mit einem Zuwendungswert in Höhe von insgesamt 10.903,69 Euro bei der Gemeinde Rastede eingegangen. Über die Annahme dieser Zuwendung hat der Rat zu entscheiden.

Anlage 1 – Teil B (Kenntnisnahme über die Annahme von Spenden)

- keine -

Anlage 1 – Teil C (Bereits beschlossene oder zur Kenntnis genommene Spenden)

Für 2021 wurde bereits positiv über die Annahme der Zuwendungen mit einem Zuwendungswert in Höhe von insgesamt 7.854 Euro beschlossen.

Die bereits im Juli 2021 (Vorlage-Nr. 2021/118) beschlossene Spende der EWE Vertrieb GmbH in Form von sieben gebrauchten Tablets mit einem Zuwendungswert in Höhe von 875 Euro konnte nicht realisiert werden, da die Konzernrichtlinien der EWE Zuwendungen an die öffentliche Hand ausschließt. Stattdessen wurden die Tablets dem Förderverein der KGS zugewendet.

Finanzielle Auswirkungen:

Für den Erhalt der Zuwendungen müssen beziehungsweise mussten keine eigenen finanziellen Mittel eingesetzt werden.

Auswirkungen auf das Klima:

Keine.

Anlagen:

Übersicht über die Zuwendungen des Jahres 2021

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

Vorlage-Nr.: 2022/108

freigegeben am **16.06.2022**

Stab

Sachbearbeiter/in:

Datum: 14.06.2022

Zuwendungen des Jahres 2022

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	27.06.2022	Ausschuss für Wirtschaft, Finanzen und Digitales
N	28.06.2022	Verwaltungsausschuss
Ö	04.07.2022	Rat

Beschlussvorschlag:

Die in der Anlage 1 – Teil A – aufgeführten Zuwendungen werden angenommen und für den angegebenen förderungsfähigen Zweck verwendet.

Sach- und Rechtslage:

Über die Annahme und Vermittlung von Zuwendungen ab einer Wertgrenze in Höhe von über 100 Euro entscheidet gemäß § 111 Abs. 7 Satz 3 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz in Verbindung mit § 26 Abs. 1 Satz 1 Kommunalhaushalts- und -kassenverordnung grundsätzlich der Rat. Sind von einem Zuwendungsgeber mehrere Zuwendungen in einem Jahr geleistet worden, ist ab summenmäßiger Überschreitung der Wertgrenze ebenfalls der Rat für die Annahme der Zuwendung zuständig.

Anlage 1 – Teil A (Beschluss über die Annahme von Spenden)

In 2022 sind noch nicht beschlossene Zuwendungen mit einem Zuwendungswert in Höhe von 513,16 Euro bei der Gemeinde Rastede eingegangen. Über die Annahme dieser Zuwendung hat der Rat zu entscheiden.

Anlage 1 – Teil B (Kenntnisnahme über die Annahme von Spenden)

- keine -

Anlage 1 – Teil C (Bereits beschlossene oder zur Kenntnis genommene Spenden)

- keine -

Finanzielle Auswirkungen:

Für den Erhalt der Zuwendungen müssen beziehungsweise mussten keine eigenen finanziellen Mittel eingesetzt werden.

Auswirkungen auf das Klima:

Keine.

Anlagen:

Übersicht über die Zuwendungen des Jahres 2022

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.: 2022/091

freigegeben am **15.06.2022**

Stab

Sachbearbeiter/in: Henkel, Günther

Datum: 30.05.2022

Änderung der Festsetzung des Verkaufspreises für gewerbliche Bauflächen im Bereich "Industriegebiet Liethe"

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	27.06.2022	Ausschuss für Wirtschaft, Finanzen und Digitales
N	28.06.2022	Verwaltungsausschuss
Ö	04.07.2022	Rat

Beschlussvorschlag:

Der Verkaufspreis für die noch zu veräußernden gewerblichen Bauflächen im Bereich „Industriegebiet Liethe“ wird auf 35,00 Euro/m² festgesetzt.

Sach- und Rechtslage:

Mit Vorlage 2014/228 war der Verkaufspreis für die in Rede stehenden Flächen auf insgesamt 22,00 Euro/m² festgesetzt worden. Der seinerzeit festgesetzte Verkaufspreis resultierte im Wesentlichen aus dem Umstand, dass für industriell nutzbare Flächen eine Anpassung an den Verkaufspreis des Bereiches „Industriegebiet Am Autobahnkreuz Nord“ in dieser Größenordnung vorgesehen war. Zwischenzeitlich ist der Verkaufspreis für die Flächen im Industriegebiet „Am Autobahnkreuz Nord“ auf 35,00 Euro/m² angehoben worden; vgl. Vorlage 2020/114. Diese Anhebung war insbesondere dem Umstand geschuldet, dass die zwischenzeitliche Preisentwicklung sich auch im gewerblichen Baubereich widerspiegelt hat. Im Hinblick darauf ist auch eine Anpassung des Verkaufspreises für das Industriegebiet Liethe zu prüfen.

Das Industriegebiet hat sich in den vergangenen Jahren nicht nur einer gegenüber früheren Zeiten deutlich erhöhten Nachfrage erfreut. Vielmehr konnten dort auch zwischenzeitlich eine Reihe wertiger Unternehmen angesiedelt werden. Nach wie vor besteht Interesse am möglichen Ankauf der Flächen, welches sich auch unter Berücksichtigung der gesetzlichen Anforderungen des Kommunalrechts in einem aktualisierten Verkaufspreis niederschlagen sollte. Der Kaufpreis von 35,00 Euro/m² wird aus Sicht der Verwaltung insbesondere deshalb als gerechtfertigt angesehen, da es sich unter Berücksichtigung der bauleitplanerischen Festsetzung nahezu nur noch um Grundstücksbereiche handelt, die im Hinblick auf das einzuhaltende Lärmkontingent nicht industriell, sondern nur noch gewerblich genutzt werden dürfen. Auf die entsprechende Anlage zu dieser Vorlage wird insoweit verwiesen.

Da aber im sonstigen gewerblichen Bereich in der Gemeinde Rastede mittlerweile ein Verkaufspreis von 40,00 Euro/m² festgesetzt worden ist – der von allen betroffenen Unternehmen bislang ohne weitere Anmerkungen akzeptiert worden ist – wird hier vorgeschlagen, unter Berücksichtigung einer entsprechenden Abstufung von 5,00 Euro/m² ebenfalls so zu verfahren. Die Abstufung ist insbesondere deshalb aus Sicht der Verwaltung gerechtfertigt, weil, anders als zum Beispiel die Flächen im Bereich Leuchtenburg, der Autobahnzugang weiter entfernt liegt.

Die Kaufpreisbestandteile für den Verkaufspreis in Höhe von 35,00 Euro/m² setzen sich wie folgt zusammen: Der Grundstückskaufpreis beträgt 20,75 Euro/m². Die Erschließungs- und Kanalbaubeiträge betragen 14,25 Euro/m², wobei im Rahmen der Richtlinie zur Wirtschaftsförderung für den Bereich „Schmutzwasserkanal“ der Zuschuss von 1,82 Euro/m² bereits berücksichtigt ist.

Finanzielle Auswirkungen:

Im Hinblick auf die insgesamt noch zur Verfügung stehenden Flächen ergibt sich gegenüber dem jetzigen Verkaufspreis ein Mehrertrag von 206.700 Euro.

Auswirkungen auf das Klima:

Keine.

Anlagen:

Lageplan

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

Vorlage-Nr.: 2022/097

freigegeben am **16.06.2022**

GB 1

Sachbearbeiter/in: Michaela Schmidt

Datum: 03.06.2022

Festsetzung der Verkaufspreise für das Baugebiet Wahnbek, Nördlich der Feldstraße II. Bauabschnitt

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	27.06.2022	Ausschuss für Wirtschaft, Finanzen und Digitales
N	28.06.2022	Verwaltungsausschuss
Ö	04.07.2022	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Der Verkaufspreis für das Baugebiet „Ipwege-Nördlich Feldstraße, II. Bauabschnitt“ wird für Bauplätze für Einzel- und Doppelhäuser auf 270 Euro/m² festgesetzt. Der im Verkaufspreis enthaltene Ablösungsbetrag für den Anteil des Erschließungsbeitrages nach der Erschließungsbeitragsatzung beträgt 31,13 Euro/m².

Die ebenfalls im Verkaufspreis enthaltenen Abwasserbeiträge betragen entsprechend der Abwasserbeitragsatzung:

- a) Schmutzwasserbereich 3,34 Euro/m²
- b) Regenwasserbereich 1,00 Euro/m²

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 1,5 % beträgt. Eine erstmalige Erhöhung des Zinssatzes erfolgt frühestens nach 10 Jahren. Eine Übertragung des Erbbaurechtsangebotes, soweit die Quote nicht ausgeschöpft wird, ist auf einen weiteren Vermarktungsabschnitt möglich, soweit die Quote von insgesamt 50 % der benannten Grundstücke nicht überschritten wird.

3. Die Vermarktung der Grundstücke erfolgt im II. Halbjahr 2022. Es werden 26 Grundstücke für den Bau von Einzel- und Doppelhäusern (Anlage 4 – rot markierter Bereich) angeboten.
4. Im Übrigen bleiben die Vergabebedingungen unberührt.

Sach- und Rechtslage:

In Anlehnung an den Ratsbeschluss vom 04.05.2021 (Vorlage Nr. 2021/54) wird die Sach- und Rechtslage für den Verkauf des Grundstücke des II. Bauabschnittes wie folgt dargelegt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg beim Landesamt für Geoinformation und Landvermessung hat zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag am 27.04.2022 für Bauplätze für die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäuser einen Verkehrswert von 270 Euro/m² ermittelt.

In dem aktuellen Gutachten spiegelt sich bei der Wertfeststellung die allgemeine Preisentwicklung wieder. Der Überlegung der Gemeinde, die Festsetzung der Grundstückspreise in der Form frei zu wählen, das es insbesondere Familien mit mittleren Einkommens ermöglicht wird, Wohneigentum zu schaffen, steht die Regelung des § 125 Abs. 1 S. 2 NKomVG, wonach die Gemeinde Vermögensgegenstände nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden darf, entgegen. Unter dem Begriff „voller Wert“ versteht man einen Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Gegenstandes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Der volle Wert ist somit der Markt- beziehungsweise Verkehrswert. Die gesetzlichen Vorgaben führen somit dazu, dass die Gemeinde verpflichtet ist, sich der Preisentwicklung dahingehend zu stellen, sodass sie die gutachterlich festgestellten Werte als Grundlage für die anstehende Vermarktung heranzieht.

In diesem Zusammenhang wird hier auch noch einmal auf die Stellungnahme der Kommunalaufsicht des Landkreises Ammerland hingewiesen, dass als Ausfluss des Verfassungsgrundsatzes des Rechtsstaatsprinzips und des Willkürverbotes Vermögensgegenstände in der Regel nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden dürfen. Sie ist somit nicht berechtigt, Einzelne zu begünstigen, indem sie ihnen Vermögensgegenstände unter ihrem objektiven Wert veräußert. Des Weiteren fordern auch der Grundsatz der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit und die Vermögensbetreuungspflicht die Veräußerung des Gemeindevermögens nur zum vollen Wert. Eine Unterschreitung des vollen Wertes, die eine Subvention darstellt, setzt ein besonderes öffentliches Interesse voraus und ist nur im Rahmen und zum Zwecke einer besonderen Aufgabenerfüllung zulässig, die jedoch nicht gegeben ist.

Als Instrumentarium der Abmilderung des gestiegenen Aufwandes zur Erlangung von Wohneigentum eröffnet die Gemeinde auch in diesem Bauabschnitt die Möglichkeit, Grundstücke im Rahmen des Erbbaurechts zu erhalten. Dabei wird nach durchgeführtem Vergabeverfahren dem erfolgreichen Bewerber die Möglichkeit eröffnet, zwischen Kauf und Erbbaurecht zu wählen. Die Verfügungsgewalt über das Grundstück wird dem Erbbauberechtigten für 99 Jahre angeboten. Insoweit ist der im Rahmen des Beschlussvorschlages unterbreitete Zinssatz von 1,5 % mit einer Zinsfestschreibung von 10 Jahren gerechtfertigt. Eine Anpassung des Zinssatzes erfolgt frühestens nach 10 Jahren.

Darüber hinaus besteht weiterhin für Bauinteressierte die Möglichkeit, entsprechend der Förderrichtlinie zur Förderung des Erwerbs von gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücken (Anlage 3) Fördermittel für die Erstellung eigengenutzten Wohneigentums zu erhalten.

Weitere Möglichkeiten einer Preisreduktion für dieses Gebiet sind zwar grundsätzlich geprüft, jedoch im Ergebnis letztendlich verworfen worden. Hierzu gehört beispielsweise die Reduzierung der jeweiligen Grundstücksgrößen der einzelnen Grundstücke. Zum einen sind die Erschließungsarbeiten hier bereits zum Zeitpunkt der ersten Beratung abgeschlossen und würden 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.

Mit Blick auf die bestehende und voraussichtlich weiter steigende Inflation wird die Vermarktung der Grundstücke nicht, wie im Beschluss vom 05.11.2019 (Vorlage 2019/129) vorgesehen, auf die Jahre 2022 und 2023 aufteilt. Die 26 Grundstücke für Ein- und Doppelhäuser werden im II. Halbjahr 2022 angeboten. Die komplette Vermarktung der 26 Grundstücke für Ein- und Doppelhäuser in diesem Jahr dient als Maßnahme, den steigenden Baukosten entgegenzuwirken.

Im Übrigen hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bauplatz, der für die Bebauung von Mehrfamilienhäusern vorgesehen ist (Anlage 4 – blau markierter Bereich), einen Verkehrswert von 390 Euro/m² ermittelt. Der Verkauf dieser Fläche soll unter Berücksichtigung von Vergaberichtlinien erfolgen, die insbesondere Regelungen für die Erstellung von preiswerten Wohnraum vorsehen und in einer der nächsten Sitzungen vorgestellt 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 ergeben sich durch den Verkauf der Grundstücke für den Bau von Einfamilienhäusern Einnahmen in Höhe von $8.472,5 \text{ m}^2 \times 270,00 \text{ Euro/m}^2 = 2.287.575 \text{ Euro}$. Hinzu kommen die Einnahmen aus den Erbbaurechtsverträgen für die Erschließung der Flächen in Höhe von $8.472,5 \text{ m}^2 \times 31,13 \text{ Euro/m}^2 = 263.748,92 \text{ Euro}$. Somit ergeben sich Einnahmen in Höhe von mindestens 2.551.323,92 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 – Grundstückswertgutachten

Anlage 2 – Vergabekriterien der Gemeinde

Anlage 3 – Förderrichtlinie für die Schaffung von Wohnraum

Anlage 4 – Grundstücksübersicht