

Niederschrift über die 28. Sitzung des Finanz- und Organisationsausschusses

Sitzungstermin: Donnerstag, den 19.11.2020
Sitzungsbeginn: 16:30 Uhr
Sitzungsende: 17:40 Uhr
Ort: Großsporthalle Rodenkirchen

Anwesend waren:

Vorsitzende/r

Frau Erika Weubel

Mitglieder

Herr Günter Busch (stv. für Herrn Fittje)
Herr Torben Hafeneger
Frau Elke Kuik-Janssen
Herr Horst Mauritschat (stv. für Herrn Dollerschell)
Herr Wilfried Schellstede (stv. für Herrn Sanders)
Herr Hanke Schnitger
Herr Hans Schwedt
Herr Horst Wieting

Gäste

Frau Andrea Arens
Herr Wolfgang Fritz

von der Verwaltung

Frau Verena Huppert
Herr Bürgermeister Klaus Rübesamen

Protokollführer/-in

Frau Corinna Evers

Es fehlten entschuldigt:

Mitglieder

Herr Markus Dollerschell
Herr Folkert Fittje
Herr Michael Sanders

Tagesordnung:

- 1 Eröffnung der Sitzung
- 1.1 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung
- 1.2 Feststellung der Beschlussfähigkeit
- 1.3 Feststellung der Tagesordnung

- 2 Einwohnerfragestunde
- 3 Genehmigung der Niederschrift über die 27. Sitzung des Finanz- und Organisationsausschusses am 10.09.2020 - öffentlicher Teil
- 4 Baugebiet 7 Schwei;
Beratung und Beschlussfassung über die
 - a) Festsetzung der Abschnitte im Baugebiet 7,
 - b) Ermächtigung zur Abrechnung der Erschließungskosten durch Ablösevereinbarungen nach § 13 der gemeindlichen Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen - Erschließungsbeitragssatzung EBS,
 - c) Festsetzung des Verkaufspreis für die Bauplätze im I. Bauabschnitt
 Vorlage: 167/2020
- 5 Beratung und Beschlussfassung über den Antrag des Wassersportvereins Strohausen auf finanzielle Unterstützung bei der Räumung des Außentiefs
Vorlage: 174/2020
- 6 Antrag der Fraktion B.90/ Die Grünen auf Einstellung von Haushaltsmitteln in den Haushalt 2021 für die Umrüstung des gespendeten Feuerwehrfahrzeugs vom KKU
Vorlage: 171/2020
- 7 Antrag der Fraktion B. 90/Die Grünen auf Vermietung der Dorfgemeinschaftshäuser Seefeld und Kleinensiel an Bürger/innen für Familienfeiern
Vorlage: 175/2020
- 8 Neu-/Wiederwahl der Schiedsperson und eines/einer Stellvertreters/Stellvertreterin
Vorlage: 177/2020
- 9 Einwohnerfragestunde
- 10 Mitteilungen

Es wurde wie folgt beraten und beschlossen.

zu 1 Eröffnung der Sitzung

Die Vorsitzende eröffnet die Sitzung.

zu 1.1 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung

Die Vorsitzende stellt die ordnungsgemäße Ladung fest.

zu 1.2 Feststellung der Beschlussfähigkeit

Die Vorsitzende stellt die Beschlussfähigkeit fest.

zu 1.3 Feststellung der Tagesordnung

Zur Tagesordnung gibt es keine Anmerkungen. Die Vorsitzende lässt darüber abstimmen.

Abstimmungsergebnis:
einstimmig beschlossen

zu 2 Einwohnerfragestunde

Es werden keine Fragen gestellt.

zu 3 Genehmigung der Niederschrift über die 27. Sitzung des Finanz- und Organisationsausschusses am 10.09.2020 - öffentlicher Teil

Die Vorsitzende lässt über die o.g. Niederschrift abstimmen.

Abstimmungsergebnis:
einstimmig beschlossen

zu 4 Baugebiet 7 Schwei; Beratung und Beschlussfassung über die a) Festsetzung der Abschnitte im Baugebiet 7, b) Ermächtigung zur Abrechnung der Erschließungskosten durch Ablösevereinbarungen nach § 13 der gemeindlichen Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen - Erschließungsbeitragssatzung EBS, c) Festsetzung des Verkaufspreis für die Bauplätze im I. Bauabschnitt Vorlage: 167/2020

Sach- und Rechtslage:

Nach Erwerb der Flächen des Baugebiets 7 in Schwei und Änderung des Bebauungsplans wurde nach entsprechender Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans 7 in der Fassung der 1. Änderung die Ersterschließung eines ersten Teilabschnittes in 2019/2020 durchgeführt.

Das Baugebiet 7 umfasst insgesamt 43 Bauplätze. Es wurde im Rahmen der Ersterschließung ein Teilabschnitt von 12 Bauplätzen erschlossen. Nach den bisherigen Erfahrungen ist nicht damit zu rechnen, dass die Gesamtanzahl der vorhandenen Bauplätze in den nächsten Jahren komplett veräußert wird. Insofern empfiehlt es sich, wie mit der politisch entschiedenen Erschließung des ersten Teilabschnitts begonnen, das Baugebiet u. a. aus Gründen der Refinanzierbarkeit für die Erschließung in mehrere Bauabschnitte aufzuteilen. Die **Abschnittsbildung** ist nach § 130 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der gemeindlichen Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen - Erschließungsbeitragssatzung EBS zulässig. **Sie muss durch den Gemeinderat beschlossen werden.**

In Hinblick auf die örtlichen Gegebenheiten empfiehlt es sich, das Baugebiet 7 in vier Abschnitte wie folgt aufzuteilen:

- I. Bauabschnitt = 12 Bauplätze von Einmündung L 855 bis Einmündung Straße „Achter de Kark“.
- II. Bauabschnitt = 11 Bauplätze von Einmündung der Straße „Achter de Kark“ bis zur Einmündung der Straße „Am Grünland“.
- III. Bauabschnitt = 10 Bauplätze von Einmündung der Straße „Am Grünland“ bis zur Einmündung der Straße „Zur Storchenwiese“.
- IV. Bauabschnitt = 10 Bauplätze von der Einmündung der Straße „Zur Storchenwiese“ bis östlich verlaufend zur Grenze des Baugebiet.

Die Heranziehung zu den Erschließungskosten erfolgt entweder durch entsprechenden Beitragsbescheid (Verwaltungsakt) oder durch Ablösevereinbarung als Bestandteil des Grundstückskaufvertrages. Die Gemeinde Stadland hebt seit ca. 25 Jahren die Erschließungskosten in Form von Ablösevereinbarungen. Mit Erfüllung der vertraglich vereinbarten Zahlungspflicht bewirkt die Ablösevereinbarung, dass die sachliche Beitragspflicht für das jeweilige Grundstück nicht mehr entstehen kann. Die Erschließungsbeitragspflicht für das Grundstück erlischt somit. Die Ablösungswirkung nimmt einerseits dem jeweiligen Eigentümer die Möglichkeit, später im Hinblick auf die Höhe der anderenfalls entstandenen Beitragspflicht eine Überzahlung erstattet zu erhalten und andererseits der Gemeinde das Recht zur Erhebung einer Nachforderung sofern die Endkosten höher wie geschätzt ausfallen. Die gemeindliche Erschließungsbeitragsatzung ermächtigt in § 13 die Gemeinde zum Abschluss von Ablösevereinbarungen.

Im Rahmen der Kalkulation des Grundstückspreises sind u. a. folgende rechtliche Bestimmungen zu beachten:

- § 125 NKomVG,
- §§ 127 bis 135 BauGB,
- gemeindliche Erschließungsbeitragsatzung,
- gemeindliche Abwasserbeitragsatzung.

Die Verkaufspreiskalkulation für die Bauplätze im I. Bauabschnitt stellt sich wie folgt dar:

1. Grundstückskosten/Grunderwerbskosten

1.0	anteilige Ankaufkosten I. BA für 17.777 m ² x 2,11 €/m ²	37.578,29	€
1.1	plus nicht gedeckter Kostenanteil Grundstücksentwässerung	14.883,11	€
1.2	abzüglich Grundstückskosten Erschließungsanlagen	-5.599,94	€
	Gesamtkosten	46.861,46	€

Verkaufsfläche/Bauplatzfläche 9.511,00 m²

Grundstückspreis je m² 4,93 €

2. Vermessungskosten

2.0	Vermessungskosten lt. Abrechnung	29.955,30	€
-----	----------------------------------	-----------	---

Verkaufsfläche/Bauplatzfläche 9.511,00 m²

Vermessungskosten je m² 3,15 €

3. Niederschlagswasserbeitrag

3.0	Der Niederschlagsbeitrag beträgt lt. Satzung 2,92 € pro m ² modifizierten Flächenanteil	8.331,64	€
3.1	./. tatsächlicher Aufwand	23.252,79	€
3.2	Der Mehraufwand von wird über den Grundstückspreis finanziert	14.883,11	€

Verkaufsfläche/Bauplatzfläche 9.511,00 m²

Niederschlagswasserbeitrag je m² 0,88 €

4. Erschließungskosten

4.0	Kosten Erstausbau	410.976,87	€
4.1	Kosten Endausbau geschätzt	179.145,00	€
4.2	plus Planungskosten	25.417,85	€
4.3	plus Wert Erschließungsanlagen	5.599,94	€
4.4	abzüglich Kosten für den Durchlass L 855	-22.123,47	€
4.5	abzüglich anteilige Kosten Straßenanschluss L 855	-91.617,32	€
4.6	abzüglich anteilige Kosten für Regenwasserkanal 50%	-23.252,79	€
	Gesamtkosten	484.146,08	€
	abzüglich 10%-Anteil Gemeinde gemäß § 6 Erschließungsbeitragssatzung	-48.414,61	€
	umlagefähiger Erschließungsaufwand	435.731,47	€

Verkaufsfläche/Bauplatzfläche 9.511,00 m²

Erschließungsbeitrag je m² 45,81 € €

Gesamtkosten

Grundstückskosten I. BA	46.861,46 €
Vermessungskosten I. BA	29.955,30 €
umlagefähige Erschließungskosten I. BA	435.731,47 €
Oberflächenentwässerung	8.369,68 €
	<u>520.917,92 €</u>

Gesamtkosten pro m² Bauplatzfläche

Grunderwerb I. BA	4,93 €
Vermessungskosten	3,15 €
Erschließungsbeitrag	45,81 €
Niederschlagswasserbeitrag	0,88 €
	<u>54,77 €</u>

nachrichtlich

zuzüglich voraussichtlicher Abwasserbeitrag 2,64 €
pro m² Grundstücksfläche (wird vom OOWV gehoben)

Für die weitere Abwicklung zur Veräußerung der Bauplätze im I. Bauabschnitt des Baugebiets 7 in Schwei sind folgende Beschlüsse zu fassen:

Beschlussempfehlung:

- a) Nach § 130 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 5 Satzung der gemeindlichen Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen - Erschließungsbeitragssatzung EBS - wird der beitragsfähige Erschließungsaufwand für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen im Baugebiet 7 Schwei abschnittsweise nach folgenden Abschnitten abgerechnet.

I. Bauabschnitt = 12 Bauplätze von Einmündung L 855 bis Einmündung Straße „Achter de Kark“.

- II. Bauabschnitt = 11 Bauplätze von Einmündung der Straße „Achter de Kark“ bis zur Einmündung der Straße „Am Grünland“.
- III. Bauabschnitt = 10 Bauplätze von Einmündung der Straße „Am Grünland“ bis zur Einmündung der Straße „Zur Storchenwiese“.
- IV. Bauabschnitt = 10 Bauplätze von der Einmündung der Straße „Zur Storchenwiese“ bis östlich verlaufend zur Grenze des Baugebiet.

- b) Die Verwaltung wird ermächtigt, mit den Eigentümern Ablösevereinbarungen im Sinne von § 13 der gemeindlichen Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen - Erschließungsbeitragssatzung EBS abzuschließen.
- c) Der Gesamtpreis für die Baugrundstücke des I. Bauabschnitts im Neubaugebiet 7 in Schwei wird auf **54,77 €/m²** festgesetzt. Der Gesamtpreis beinhaltet den jeweiligen Ablösungsbetrag für die Erschließungskosten und die Oberflächenentwässerung sowie die Kosten für die Vermessung und den Grunderwerb. Zuzüglich entstehen die direkt vom OOWV zu hebenden Baukostenzuschüsse für die Abwasserbeseitigungseinrichtung.

Die Anwesenden bedanken sich dafür, dass die Zahlen endlich vorliegen und freuen sich über die günstigen Preise. Teilweise werde gruppenintern noch darüber diskutiert, ob Beitragsbescheide oder Ablöseverträge zu fokussieren seien. Es wird angemerkt, dass die Ablöseverträge zumindest eine bürgerfreundliche Alternative darstellen. Außerdem möge rechtzeitig vorgelegt werden, welche Grundstücke verbindlich verkauft seien, damit die Planung für den zweiten Abschnitt des Gebietes ebenfalls rechtzeitig begonnen werden kann.

Die Vorsitzende lässt einzeln über die Punkte a) bis c) abstimmen.

Abstimmungsergebnis a):
einstimmige Beschlussempfehlung

Abstimmungsergebnis b):
mehrheitliche Beschlussempfehlung
 (Ja 8 Nein 1)

Abstimmungsergebnis c):
einstimmige Beschlussempfehlung

zu 5 Beratung und Beschlussfassung über den Antrag des Wassersportvereins Strohausen auf finanzielle Unterstützung bei der Räumung des Außentiefs
Vorlage: 174/2020

Sach- und Rechtslage:

Mit Schreiben vom 22.09.2020 beantragt der Wassersportverein Strohausen von der Gemeinde Stadland eine finanzielle Unterstützung zu den entstehenden Kosten für die Räumung der bestehenden Verschlickung im Siel/Sielhafen des alten Strohauser Siels.

Bei der Gewährung eines Zuschusses handelt es sich um eine freiwillige Leistung der Gemeinde über deren Neugewährung bzw. Einstellung wegen des Budgetrechts letztlich der Rat der Gemeinde jeweils entscheiden muss.

Die Kommunalaufsicht des Landkreises Wesermarsch hatte in Hinblick auf die nicht ausgeglichenen Haushalte der Gemeinde Stadland die Gesamthöhe der freiwilligen Leistungen bereits mehrfach kritisiert. Eine Ausweitung des Umfangs der freiwilligen Leistungen ohne

Reduzierung an anderer Stelle verbietet sich daher grundsätzlich. Aus diesen Gründen wurden daher in der Vergangenheit Anträge auf eine Zuschussgewährung abgelehnt.

Allerdings hat die Gemeinde Stadland mit anliegendem Vertrag gegenüber der Stadlander Sielacht die Gewässerunterhaltung im Bereich des Abser- und Strohauser Außentiefs übernommen. Sie kann diese an die örtlichen Wassersportvereine weitergeben.

In den Jahren 2019 und 2020 wurde dem Verein jeweils ein Zuschuss in Höhe von 500,00 € gewährt. Der jetzige Antrag des Vereins auf eine dauerhafte Unterstützung von jährlich 500,00 € ist grundsätzlich nachvollziehbar.

Teilweise sehen die Anwesenden eine dauerhafte Unterstützung kritisch, es wird jedoch angemerkt, dass auch eine dauerhafte Unterstützung nicht unkündbar sei.

Beschlussempfehlung:

Dem Wassersportverein Strohausen wird ab dem Jahr 2021 ein jährlicher Zuschuss in Höhe von 500,00 € als finanzielle Unterstützung für die Schlickräumarbeiten zur Aufrechterhaltung des Sielhafens Strohauser Siel gewährt.

Abstimmungsergebnis:

mehrheitliche Beschlussempfehlung

(Ja 4 Nein 3 Enthaltung 2)

**zu 6 Antrag der Fraktion B.90/ Die Grünen auf Einstellung von Haushaltsmitteln in den Haushalt 2021 für die Umrüstung des gespendeten Feuerwehrfahrzeugs vom KKU
Vorlage: 171/2020**

Sach- und Rechtslage:

Mit ihrem Antrag vom 08.11.2020 beantragt die Fraktion B.90/Die Grünen die Einstellung von Haushaltsmitteln in den Haushalt 2021 zur Umrüstung des gespendeten Feuerwehrfahrzeugs vom KKU.

Die Höhe dieser Mittel soll dem Antrag entsprechend in Absprache mit der Feuerwehr Seefeld ermittelt werden. Eine erste Kostenschätzung der Seefelder Ortswehr liegt bereits vor, aufgrund ihrer kurzfristigen Eingabe, ist diese jedoch noch nicht mit der Verwaltung und dem Gemeindebrandmeister abgestimmt. Dies wird kurzfristig nachgeholt.

Grundsätzlich besteht Konsens darüber, dass Mittel eingeplant werden müssen. Aufgrund der Tatsache, dass die Höhe bislang nicht beziffert werden konnte, hatte die Verwaltung hierzu jedoch noch keine Eingabe gemacht.

Beschlussempfehlung:

Dem Antrag der Fraktion B.90/Die Grünen wird entsprochen.

Abstimmungsergebnis:

einstimmige Beschlussempfehlung

**zu 7 Antrag der Fraktion B. 90/Die Grünen auf Vermietung der Dorfgemeinschaftshäuser Seefeld und Kleinensiel an Bürger/innen für Familienfeiern
Vorlage: 175/2020**

Sach- und Rechtslage:

Die Anwesenden lehnen diese Idee größtenteils ab. Argumente sind hier die derzeitige Pandemielage, die kommende Umsatzsteuerpflicht für Kommunen und vor allem die Konkurrenz zu ortsansässigen Gastwirten.

Die Antragstellerin verweist darauf, dass sich nicht jeder leisten könne, in einer Gastwirtschaft eine Feier abzuhalten und die soziale Komponente des Themas daher nicht zu vernachlässigen sei.

Der Antrag wird vorerst zurückgezogen und könnte ggf. wieder ein Thema werden, sollte sich für die Seefelder Gastwirtschaft keine Nachfolgeregelung finden.

Der Antrag gilt damit als **abgeschlossen**.

zu 8	Neu-/Wiederwahl der Schiedsperson und eines/einer Stellvertreters/Stellvertreterin Vorlage: 177/2020
-------------	---

Sach- und Rechtslage:

Gemäß § 1 Niedersächsisches Gesetz über gemeindliche Schiedsämter (NSchÄG) richtet jede Gemeinde zur Durchführung des Schlichtungsverfahrens über streitige Rechtsangelegenheiten ein Schiedsamt ein. Die Aufgaben des Schiedsamtes werden gemäß § 2 NSchÄG von einem Schiedsmann oder einer Schiedsfrau (Schiedsperson) wahrgenommen. Die Schiedsperson ist ehrenamtlich tätig.

Gemäß § 3 Abs. 1 NSchÄG müssen Schiedspersonen nach ihrer Persönlichkeit und ihren Fähigkeiten für das Amt geeignet sein. Nach § 3 Abs. 2 NSchÄG kann Schiedsperson nicht sein, wer die Fähigkeit zur Bekleidung öffentlicher Ämter nicht besitzt. In das Amt soll laut § 3 Abs. 2 NSchÄG nicht berufen werden, wer das 30. Lebensjahr noch nicht vollendet hat, wer nicht in dem Bezirk des Schiedsamtes wohnt und wer durch gerichtliche Anordnungen in der Verfügung über sein Vermögen beschränkt ist.

Gemäß § 4 Abs. 1 NSchÄG wird die Schiedsperson vom Rat der Gemeinde auf fünf Jahre gewählt. Bis zu ihrem Amtsantritt bleibt die bisherige Schiedsperson tätig.

Herr Bürgermeister Rübesamen ist in der Ratssitzung am 18.12.2014 als Schiedsperson gewählt worden, sein seinerzeit mit gewählter Vertreter ist mittlerweile aus dem Dienst der Gemeinde Stadland ausgeschieden.

Nunmehr soll eine Wiederwahl des Herrn Rübesamen stattfinden sowie die Neuwahl eines/einer Stellvertreters/Stellvertreterin. Für die Stellvertretung wird seitens der Verwaltung Frau Kerstin Lorenz vorgeschlagen. Frau Lorenz ist im Ordnungsamt der Gemeinde Stadland tätig und erfüllt die Anforderungen aus dem NSchÄG.

Beschlussempfehlung:

Herr Bürgermeister Klaus Rübesamen wird als Schiedsperson der Gemeinde Stadland gewählt. Als seine Vertretung wird Frau Kerstin Lorenz gewählt.

Abstimmungsergebnis:
einstimmige Beschlussempfehlung

zu 9	Einwohnerfragestunde
-------------	-----------------------------

Es werden keine Fragen gestellt.

zu 10	Mitteilungen
--------------	---------------------

Dem gemeindlichen Antrag bei der Kassenärztlichen Vereinigung Niedersachsen (KVN) auf Zurechnung zum Abrechnungsgebiet Nordenham wird zum 01.01.2021 stattgegeben. Damit wäre eine Anschubfinanzierung für neue Ärzte gesichert.

Anträge einer Minderheitsfraktion dürfen nicht sofort von der Tagesordnung abgesetzt werden. Nach Anhörung der Antragsteller dürfe jedoch darüber abgestimmt werden, sich mit dem Antrag nicht weiter zu befassen.

Corinna Evers
(Protokollführer)

Erika Weibel
(Vorsitzender)

Rübesamen
(Bürgermeister)