



# GEMEINDE NEULEHE

---

Neulehe, den 20.11.2024

## PROTOKOLL

über die Sitzung des Rates der Gemeinde Neulehe am 20. November 2024 im Jugendheim Neulehe

### Es sind anwesend:

Hanna Thomann, Neulehe	WGN
Jan Hendrik Strack, Neulehe	UWG - Fraktion Neulehe
Thomas Runde, Neulehe	WGN
Jens Kampling, Neulehe	WGN
Günter Schlarmann, Neulehe	WGN
Gerrit Gansefort, Neulehe	UWG - Fraktion Neulehe
Reinhard Gansefort, Neulehe	CDU-Fraktion Neulehe
Christian Radtke, Neulehe	CDU-Fraktion Neulehe

### Entschuldigt:

Christian Rumpke, Neulehe	CDU-Fraktion Neulehe
---------------------------	----------------------

### Von der Samtgemeindeverwaltung anwesend:

Heinz-Hermann Lager	Erster Samtgemeinderat
---------------------	------------------------

## TAGESORDNUNG:

### ÖFFENTLICHE SITZUNG:

#### 1. Eröffnung der Sitzung

Bürgermeisterin Hanna Thomann eröffnet die Sitzung und heißt alle Ratsmitglieder, Herrn Erster Samtgemeinderat Heinz-Hermann Lager, Herrn Thiemann vom Planungsbüro regionalplan und uvp Stelzer sowie die anwesenden Zuhörer herzlich willkommen.

**2. Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Anwesenheit der Ratsmitglieder**

Bürgermeisterin Hanna Thomann stellt die ordnungsgemäße Ladung und die Anwesenheit der Ratsmitglieder fest.

Es fehlt entschuldigt Ratsherr Christian Rumpke.

**3. Feststellung der Beschlussfähigkeit**

Bürgermeisterin Hanna Thomann stellt die Beschlussfähigkeit fest.

**4. Feststellung der Tagesordnung**

Bürgermeisterin Hanna Thomann stellt die Tagesordnung fest.

**5. Unterbrechung für die Einwohnerfragestunde bei Bedarf**

Die gestellten Fragen der anwesenden Zuhörer werden ausführlich von Bürgermeisterin Hanna Thomann beantwortet.

**6. Genehmigung des Protokolls vom 15.08.2024 (Öffentliche Sitzung)**

Das Protokoll ist allen Ratsmitgliedern zugegangen; es wird einstimmig genehmigt.

**7. Erstellung eines Entwicklungskonzeptes inkl. Kriterienkatalog für landwirtschaftliche nicht privilegierte Bauvorhaben - hier: Vorstellung eines Entwurfs zum Planungskonzept (Abstandszonen)**

Für diesen Tagesordnungspunkt hat die Gemeinde Neulehe Herrn Thiemann vom Planungsbüro regionalplan und uvp Stelzer eingeladen.

Herr Thiemann stellt in einer Präsentation das allgemeine Nutzen eines solchen Entwicklungskonzeptes dar und erläutert das Planungskonzept (Abstandszonen).

Weiter beantwortet Herr Thiemann aufkommende Fragen.

Für diese Vorstellung ist ebenfalls der landwirtschaftliche Ortsverein Neulehe geladen.

**Beschluss:**

Der Rat der Gemeinde Neulehe nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

Der Beschluss über die Grundlage des Planungskonzeptes soll nach Beratungen in der nichtöffentlichen Sitzung gefasst werden.

## **8. Erlass einer Satzung über die Festlegung der Realsteuerhebesätze (Hebesatzsatzung)**

Aufgrund von Klagen verschiedener Steuerzahler hat das Bundesverfassungsgericht im Jahr 2018 in einem Urteil die bisherige Besteuerungsgrundlage für die Grundsteuer A und B in Deutschland für verfassungswidrig erklärt. Hintergrund war, dass die aktuell noch als Besteuerungsgrundlage verwendeten Einheitswerte aus dem Jahr 1964 bzw, in einigen Bundesländern sogar aus dem Jahr 1935 stammen und deshalb nach Auffassung des Gerichts die tatsächlichen Werte der Grundstücke nicht mehr richtig wiedergeben. Im Jahr 2019 hat der Bund dann ein Grundsteuerreformgesetz verabschiedet, in dem ein bestimmtes Umsetzungsmodell beschrieben wird. Dieses Gesetz enthält jedoch eine Öffnungsklausel für die Bundesländer, abweichende Modelle umzusetzen. Von dieser Möglichkeit hat das Land Niedersachsen Gebrauch gemacht und ein sogenanntes „Flächen-Lage-Modell“ entwickelt. Für alle Bundesländer wurde der Umsetzungstermin jedoch einheitlich vom Bund auf den 01.01.2025 festgelegt.

Im Niedersächsischen „Flächen-Lage-Modell“ sind die grundlegenden Bemessungsfaktoren für die Höhe des Grundsteuermessbetrages die Größe des Grundstücks, die Größe der Gebäudefläche, der Bodenrichtwert des Grundstückes und der durchschnittliche Bodenrichtwert der jeweiligen Gemeinde. Diese Daten haben die Finanzämter über Erklärungen der Eigentümer bereits vor geraumer Zeit erhoben. Der überwiegende Teil der Grundstückseigentümer hat auch bereits vor längerer Zeit den daraus errechneten Messbetrag per Bescheid vom Finanzamt mitgeteilt bekommen.

Die beiden letzten Schritte zur vollständigen Umsetzung der Reform sind jetzt die Festlegung von Hebesätzen durch die Gemeinden und dann die Versendung der eigentlichen Steuerbescheide an die Grundstückseigentümer. Viele Grundstückseigentümer werden sich zu Recht die Frage stellen, warum wenige Wochen vor dem Umsetzungstichtag 01.01.2025 diese Schritte noch immer nicht vollzogen sind.

Das Land Niedersachsen hat als „Sollvorgabe“ den Gemeinden mitgegeben, dass die Steuerreform aufkommensneutral erfolgen soll. Die Reform soll nicht für versteckte Steuererhöhungen genutzt werden. Die aufkommensneutrale Umsetzung können die Gemeinden über die Festlegung der Hebesätze steuern. Die Gemeinden dürfen auch höhere Hebesätze festlegen, müssen dann aber im Beschlussverfahren transparent machen, wie hoch der aufkommensneutrale Hebesatz gewesen wäre. Leider hat das Land die Gemeinden aber bisher nicht in die Lage versetzt, die aufkommensneutralen Hebesätze zu berechnen. Erst im Spätsommer 2024 haben die Finanzämter erste Daten geliefert. Ausreichend große Datensätze, um die Hebesätze einigermaßen zuverlässig berechnen zu können, liegen erst seit Anfang Oktober vor. Ebenfalls erst Mitte Oktober 2024 hat das Land für die Kommunen Handlungsanweisungen herausgegeben, wie der aufkommensneutrale Satz berechnet werden soll.

Die inzwischen vorliegenden Daten von den Finanzämtern lassen für die Grundsteuer A (Landwirtschaft) erkennen, dass die Summe der nach dem neuen Verfahren ermittelten Messbeträge bis auf eine Ausnahme in der Samtgemeinde Dörpen unter der Summe der nach dem alten Verfahren verwendeten Werte liegt. Das liegt vor allen Dingen daran, dass nicht mehr aktiv betriebene landwirtschaftliche Hofstellen nach dem alten Verfahren in Grundsteuer A und jetzt im neuen Verfahren bei der Grundsteuer B veranlagt werden. Die Grundsteuer A ist daher im neuen Verfahren kaum noch vergleichbar mit der bisherigen

Grundlage. Darum hat das Land jetzt die Vorgabe gemacht, dass für die Grundsteuer A kein gesonderter „aufkommensneutraler Hebesatz“ errechnet wird.

Stattdessen soll die Grundsteuer A mit in die Rechenformel für die Ermittlung des Satzes bei der Grundsteuer B einfließen. Der Hebesatz für die Grundsteuer A kann weitgehend frei gewählt werden.

Sowohl von der Anzahl der veranlagten Grundstücke als auch vom Steueraufkommen insgesamt betrachtet ist die Grundsteuer B (Wohnbauflächen) für die Gemeinden von deutlich größerer Bedeutung. Hier sieht das Bild in der Samtgemeinde deutlich anders aus als bei der Grundsteuer A. Die Summe der Messbeträge aller Grundstücke nach der neuen Bewertungsmethode ist erheblich höher als die bisher für die Besteuerung herangezogenen Werte. In vielen Gemeinden ist der Betrag sogar mehr als doppelt so hoch wie vorher. Nur die Gemeinde Dörpen fällt aus diesem Bild etwas heraus mit einem deutlich geringeren Anstieg bei den Messbeträgen. Wenn die Gemeinden also zukünftig in gleicher Höhe Steuern einnehmen wollen, können / müssen sie die Hebesätze deutlich nach unten korrigieren. In der Samtgemeinde Dörpen ergeben sich folgende aufkommensneutrale Sätze für die einzelnen Mitgliedsgemeinden:

Gemeinde	Bisheriger Hebesatz	Neutraler Hebesatz *	vorgeschlagener zukünftiger Hebesatz
Dersum	355	189	200
Dörpen	355	285	285
Heede	355	166	200
Kluse	355	178	200
Lehe	355	182	200
Neubörger	355	194	200
<b>Neulehe</b>	<b>355</b>	<b>207</b>	<b>200</b>
Walchum	355	209	200
Wippingen	355	202	200

\* Hebesatz bei dem das Steueraufkommen (Grundsteuer A + B) gegenüber dem Vorjahr gleich bliebe

Bei einem Hebesatz von 207 % für die Grundsteuer B würde das Steueraufkommen rechnerisch auf dem Niveau des Vorjahres 2024 von 139.100 € verbleiben.

Auf Ebene der Samtgemeinde Dörpen wird aber angestrebt, die Hebesätze wie bisher möglichst einheitlich in allen Mitgliedsgemeinden festzulegen. Bisher haben alle Mitgliedsgemeinden den Hebesatz für alle drei Realsteuerarten (Grundsteuer A, Grundsteuer B und Gewerbesteuer) auf 355% festgelegt. Diese vollständige Konformität lässt sich schon deshalb nicht aufrechterhalten, weil die Reform nicht auf die Gewerbesteuer durchgreift und es hier keinen Ansatz gibt, diesen Satz ebenfalls zu senken. Wenn man die Gemeinde Dörpen außer Acht lässt, bewegen sich die aufkommensneutralen Hebesätze bei allen anderen 8 Mitgliedsgemeinden in einem relativ engen Korridor zwischen 166% und 209%. Bei einem Hebesatz von 200% für alle 8 Mitgliedsgemeinden würde man im Durchschnitt zu einer Aufkommensneutralität kommen. Einige Mitgliedsgemeinden würden geringfügig an Steuereinnahmen verlieren. Andere hätten leichte Zuwächse. Unter den Bürgermeistern aller 9 Mitgliedsgemeinden wurde daher abgestimmt, dass alle (außer Dörpen) ihren Gemeinderäten empfehlen, Hebesätze von 200% sowohl für die Grundsteuer A als auch für die Grundsteuer B festzulegen. Dörpen in diese Übereinkunft einzubeziehen, war leider nicht möglich, weil der errechnete

Wert einfach zu weit aus dem Korridor der anderen Gemeinden herausragt. Das hätte für Dörpen extrem hohe Steuerverluste oder wenn man sich in die andere Richtung angenähert hätte für die anderen Gemeinden nicht zumutbare Steuererhöhungen bedeutet.

Für Neulehe würde sich ein Steuerverringerung von etwa -4.300 € ergeben, wenn man dem abgestimmten Vorschlag unter den Bürgermeisterinnen folgen würde.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass vor allen Dingen Eigentümer von sehr großen Grundstücken und von Häusern mit viel Wohnfläche zukünftig mehr Grundsteuer zahlen. Leider sind davon oft auch landwirtschaftliche Hofstellen mit sehr großen Grundstücken betroffen. Viele andere Grundstückseigentümer werden aber auch deutlich weniger Steuern zahlen als vorher. Im Durchschnitt wird das Aufkommen auf Ebene der Samtgemeinde weitgehend identisch bleiben. Die zum Teil erheblichen Verschiebungen zwischen den einzelnen Steuerzahlern lassen sich von den Gemeinden nicht steuern. Das sind die Ergebnisse der Reform, die nicht von den Kommunen zu vertreten sind.

Die Samtgemeinde plant, die Steuerbescheide Anfang Januar 2025 an alle Grundstückseigentümer zu verschicken. Im Prinzip kann aber jetzt schon jeder Grundstückseigentümer seine persönliche Steuer ausrechnen, wenn er den Messbetrag aus dem Bescheid des Finanzamtes mit dem neuen Hebesatz multipliziert.

### **Beschluss:**

Der Rat beschließt einstimmig, die im Anhang beigefügte Hebesatzsatzung zu beschließen und die Hebesätze wie folgt festzusetzen: Grundsteuer A auf 200 %, Grundsteuer B auf 200%, Gewerbesteuer auf 355%.

## **9. Neufassung der Hundesteuersatzung**

Die Neufassung der Hundesteuersatzung ist erforderlich geworden, da die Textform der bisherigen Satzungen der Gemeinden nicht mehr der aktuellen Rechtsprechung entspricht.

Insbesondere der Text zu **§ 3 Steuermaßstab und Steuersätze**, Abs. 2 – gefährliche Hunde – steht nicht im Einklang mit dem Niedersächsischen Hundegesetz (NHundG). Gefährliche Hunde nach § 7 Abs. 1 S. 2 NHundG sind nicht gesondert in der Bezeichnung der Rasse aufzuführen. Listenhunde sind nicht auszugrenzen. Mehrere Samtgemeinden und Städte haben bereits eine Anpassung an das NHundG vorgenommen. Zu den bisherigen in der Satzung aufgeführten Listenhunden zählten American Staffordshire-Terrier, Staffordshire-Bullterrier, Bullterrier, Pitbull-Terrier sowie deren Kreuzungen untereinander oder mit anderen Hunden.

Weiterhin wird vorgeschlagen, den **§ 5 Steuerbefreiung, Steuerermäßigung** um einen neuen Absatz zu erweitern:

Absatz 2 soll einen weiteren Ermäßigungstatbestand erhalten. Die Steuer für das Halten von Hunden, die eine Prüfung als Therapiehund abgelegt haben und die zu Therapiezwecken im Gesundheitsbereich verwendet werden, ist auf Antrag auf 50 v. H. zu ermäßigen.

Des Weiteren wird vorgeschlagen, die momentan unterschiedlichen Steuersätze einheitlich anzupassen und auf die angegebenen Sätze anzuheben. Hierbei wurde bereits im Vorfeld ein Abgleich mit umliegenden Samtgemeinden und Städten durchgeführt.

### **Gemeinden Dörpen, Heede, Kluse, Neubörger, Neulehe, Wipplingen**

	Von € / Jahr	Auf € / Jahr
Ersthund	36,00 €	42,00 €
Zweithund	60,00 €	66,00 €
Jeder weitere Hund	108,00 €	114,00 €
Gefährlicher Hund	600,00 €	630,00 €

### **Gemeinde Dersum**

	Von € / Jahr	Auf € / Jahr
Ersthund	30,00 €	42,00 €
Zweithund	60,00 €	66,00 €
Jeder weitere Hund	108,00 €	114,00 €
Gefährlicher Hund	600,00 €	630,00 €

### **Gemeinde Walchum**

	Von € / Jahr	Auf € / Jahr
Ersthund	30,00 €	42,00 €
Zweithund	72,00 €	66,00 €
Jeder weitere Hund	120,00 €	114,00 €
Gefährlicher Hund	600,00 €	630,00 €

### **Gemeinde Lehe**

	Von € / Jahr	Auf € / Jahr
Ersthund	36,00 €	42,00 €
Zweithund	48,00 €	66,00 €
Jeder weitere Hund	60,00 €	114,00 €
Gefährlicher Hund	600,00 €	630,00 €

Aus abrechnungstechnischen Gründen muss es sich zwingend um Beträge handeln, die durch 12 teilbar sind.

**Beschluss:**

Der Rat beschließt einstimmig, die Hundesteuersatzung in der benannten Weise mit Geltung ab dem 01.01.2025 zu beschließen.

**10. Kauf eines gebrauchten Rasenmähers**

Der Rasenmäher der Gemeinde Neulehe war seit einiger Zeit defekt. Die Außenanlagen der Gemeinde Neulehe müssen gepflegt werden, so dass eine sofortige Ersatzanschaffung dringend notwendig war. Ein gebrauchter Honda Aufsitzmäher mit 40 Betriebsstunden und nagelneuem Kehrbesen wurde von privater Hand angeboten und für 2.800 € von der Gemeinde Neulehe übernommen.

Alle Ratsmitglieder wurden vor dem Kauf über die Ersatzanschaffung informiert.

**Beschluss:**

Der Rat beschließt einstimmig, der Ersatzanschaffung nachträglich zuzustimmen und die Mittel überplanmäßig zur Verfügung zu stellen.

**11. Anträge und Anregungen**

a) Glockenturm im Altdorf

Das Ständerwerk des Glockenturms im Altdorf ist durch Regen und Umwelteinflüsse in die Jahre gekommen und um einen Neubau zu umgehen, soll der Turm saniert werden. Es wird überlegt, die Balken mit Blechen zu verkleiden und mit einer Regenrinne zu versehen.

Die Kosten für die Sanierung werden ca. 1.000,-- € betragen. Die entsprechenden Haushaltsmittel werden mit Haushaltsplan 2025 zur Verfügung gestellt.

**Beschluss:**

Der Rat beschließt einstimmig, die Sanierung des Glockenturmes durchzuführen.

b) Straßenlaternen im Wäldchen

Im Wäldchen gibt es keine Beleuchtung. Am viel genutzte Weg vom Schützenplatz bis zur Haarstraßen sowie hinter der Tribüne entlang sollen Straßenlaternen aufgestellt werden. An der Wegstrecke Schützenplatz bis Haarstraße sollen 3 Laternen und an der Hinterseite der Tribüne ein LED-Strahler mit Bewegungsmelder aufgestellt werden.

Für die Verlegung der Laternen werden Kosten in Höhe von ca. 5.000,-- € veranschlagt. Die entsprechenden Haushaltsmittel werden mit Haushaltsplan 2025 zur Verfügung gestellt.

**Beschluss.**

Der Rat beschließt einstimmig, dass die Maßnahme umgesetzt werden soll und übernimmt die Kosten.

**12. Berichte und Mitteilungen des Bürgermeisters über wichtige Angelegenheiten der Gemeinde**

- a) Kita - Markise  
Frau Margarete Rex, Neulehe, hat der Kita eine Markise überlassen. Die Markise ist in Eigenleistung am Eingangs-/Spielbereich angebracht worden.
- b) Verabschiedung Bauhofmitarbeiter  
Bauhofmitarbeiter Herr Hermann-Josef Kröger ist nach 11-jähriger Tätigkeit für die Gemeinde Neulehe in den Ruhestand verabschiedet worden.

**13. Schließung der öffentlichen Sitzung**

Bürgermeisterin Hanna Thomann schließt die öffentliche Sitzung.

**Hanna Thomann**  
-Bürgermeisterin-

**Heinz-Hermann Lager**  
-Erster Samtgemeinderat,  
gleichzeitig Protokollführer  
zu TOP 5 öffentliche Sitzung-

**Thomas Runde**  
-Protokollführer-