

Bericht aus der Sitzung des Gemeinderats vom 10. Dezember 2019

TOP 1: Bebauungsplan „In der Burgstraße“ in Oberstetten, hier: Satzungsbeschluss

Bürgermeister Jochen Zeller begrüßte zu diesem Tagesordnungspunkt Frau Meyer vom Architektur- und Stadtplanungsbüro Künster. Wie bereits mehrfach berichtet und in den Sitzungen vom 04.06.2019 und 08.10.2019 beschlossen, plant die Gemeinde im Ortsteil Oberstetten zur Deckung des Bedarfs die Ausweisung eines Wohngebiets. Es entstehen 18 Bauplätze mit einer Größe von 480 – 810 m², die mit Wohnhäusern mit maximal 3 Wohneinheiten bebaut werden können.

Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand von Oberstetten und ist über die Burgstraße erschlossen. Die Größe des räumlichen Geltungsbereichs beträgt ca. 1,49 ha.

Verfahren

Folgende Änderungen gegenüber dem Entwurf vom 08.10.2019 sind erfolgt:

- Auf Anregung des Landratsamtes wurde das nördlich des Baugebiets geplante Versickerungsbecken in einem zweiten Teilbereich dargestellt, um den Zusammenhang mit dem Bebauungsplan rechtlich sicherzustellen. Somit wurde das nördliche Teilstück des Flst. Nr. 3324 mit einer Größe von ca. 500 m² in den Geltungsbereich einbezogen.
- Da die Einzelbäume entlang der Burgstraße offenbar im Zusammenhang mit dem Rückbau und als Ausgleich für den Neubau der B 312 (Umfahrung Oberstetten) gepflanzt wurden, werden die drei Einzelbäume, die sich auf künftigen Privatgrundstücken befinden und im Zuge der Erschließungsarbeiten erhalten bleiben können, mit einer Pflanzbindung belegt. Diese Bäume sind vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

Der Gemeinderat hat sich auch mit den weiteren eingegangenen Stellungnahmen und Einwendungen der Träger öffentlicher Belange sowie aus der Bürgerschaft befasst. Der Gemeinderat hat sich u.a. klar dafür ausgesprochen, am Konzept der zweigeschossigen Bebaubarkeit und der im Entwurf festgesetzten EFH festhalten zu wollen.

Der Gemeinderat hat über die vorgebrachten Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften entschieden. Außerdem wurde der Bebauungsplan „In der Burgstraße“ und dessen Örtliche Bauvorschriften mit Begründung vom 10.12.2019 als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde im amtlichen Teil der letzten Ausgabe öffentlich bekanntgemacht.

TOP 2: Bebauungsplan „Hofäckerweg“ in Meidelstetten, hier: Satzungsbeschluss

Bürgermeister Jochen Zeller begrüßte zu diesem Tagesordnungspunkt Frau Meyer vom Architektur- und Stadtplanungsbüro Künster. Wie bereits mehrfach berichtet und in den Sitzungen vom 04.06.2019 und 08.10.2019 beschlossen, plant die Gemeinde im Ortsteil Meidelstetten zur Deckung des Bedarfs die Ausweisung eines Wohngebiets. Es entstehen 28 Bauplätze mit einer Größe von 500 – 890 m², die größtenteils mit Wohnhäusern mit maximal 3 Wohneinheiten bebaut werden können. Die Erschließung des Baugebiets soll in zwei Bauabschnitten erfolgen, sodass zunächst 20 Bauplätze zur Verfügung stehen werden.

Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Nord-Osten von Meidelstetten und ist über die Bernlocher Straße und den Hofäckerweg erschlossen. Die Größe des räumlichen Geltungsbereichs des Gesamtgebiets beträgt ca. 2,49 ha.

Der Gemeinderat hat über die vorgebrachten Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften entschieden. Außerdem wurde der Bebauungsplan „Hofäckerweg“ und dessen Örtliche Bauvorschriften mit Begründung vom 10.12.2019 als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde im amtlichen Teil der letzten Ausgabe öffentlich bekanntgemacht.

TOP 3: Feststellung der Jahresrechnung für das Jahr 2018

Gemäß § 95 Abs. 1 der Gemeindeordnung ist das Ergebnis der Haushaltswirtschaft einschließlich des Standes des Vermögens und der Schulden zu Beginn und am Ende des Haushaltsjahres in der Jahresrechnung nachzuweisen. Die Jahresrechnung ist durch einen Rechenschaftsbericht zu erläutern und vom Gemeinderat innerhalb eines Jahres nach Ende des Haushaltsjahres festzustellen.

In der Sitzung wurden die wichtigsten Punkte des Rechenschaftsberichts von Kämmerin Beate Beck erläutert.

Im Verwaltungshaushalt sind Mehreinnahmen in Höhe von insgesamt 10.280,67 € sowie Minderausgaben (ohne Zuführung) in Höhe von 383.276,83 € zu verzeichnen. Aufgrund der oben genannten Mehreinnahmen bzw. Minderausgaben erhöht sich die Zuführung zum Vermögenshaushalt erfreulicherweise von den geplanten 288.250 € um 393.557,50 € auf 681.807,50 €.

Die Mehreinnahmen im Verwaltungshaushalt sind insbesondere in den Bereichen der Gewerbesteuer (+ 143.106,15 €), der Schlüsselzuweisungen (+ 9.887,00 €) sowie den sonstigen Verwaltungs- und Betriebseinnahmen (+ 26.971,25 €) zu verbuchen.

Die Einnahmen im Vermögenshaushalt (ohne Zuführung vom Verwaltungshaushalt und Rücklagenentnahme) haben sich um 474.820,29 € reduziert, gleichzeitig haben sich die Ausgaben um 500.011,94 € verringert. Trotz der hohen Zuführungsrate vom Verwaltungshaushalt mussten aus der Allgemeinen Rücklage zum Ausgleich des Vermögenshaushaltes noch 185.800,85 € entnommen werden, jedoch 418.749,15 € weniger als geplant.

Das Gesamthaushaltsvolumen fiel mit 12.163.968,73 € um 3,88 % niedriger aus als das geplante Volumen. Auf den Verwaltungshaushalt fielen 9.503.880,67 €, insgesamt 10.280,67 € mehr als gegenüber der Planung. Das Volumen des Vermögenshaushalts beträgt 2.660.088,06 € und reduziert sich gegenüber der Haushaltsplanung 2018 um 500.011,94 €. Die Gemeinde bleibt erfreulicherweise weiterhin schuldenfrei.

TOP 4: Feststellung des Jahresabschlusses des Eigenbetriebes Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Hohenstein

Der Eigenbetrieb Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Hohenstein besteht aus den Betriebszweigen „Allg. Wohnungswirtschaft“, sowie „Flüchtlingsunterbringung“ und „Baulanderschließung“.. Ziel der Gründung war unter anderem, eine bessere Transparenz der einzelnen Bereiche darstellen zu können.

Das Wirtschaftsjahr 2018 schließt mit einem Jahresgewinn in Höhe von 1.254.885,36 €.

Dieser setzt sich zusammen aus dem Gewinn des Betriebszweiges „Allg. Wohnungswirtschaft“ in Höhe von 42.345,33 €, dem Jahresverlust des Betriebszweiges „Flüchtlingsunterbringung“ in Höhe von 6.065,32 €, sowie des Jahresgewinns des Betriebszweiges „Baulanderschließung“ in Höhe von 1.218.605,35 €, der aus Bauplatzverkäufen stammt.

Der Jahresgewinn in Höhe von 1.254.885,36 € wird in fast gleicher Höhe zur Rückzahlung von Darlehen zur Baulanderschließung verwendet.

Die Bilanz zum 31.12.2018 weist Verbindlichkeiten in Höhe von insgesamt 950.952,37 € aus. Die Rücklagen betragen am 31.12.2018 857.812,34 €.

Das Ergebnis des Jahresabschlusses des Eigenbetriebs Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Hohenstein für das Wirtschaftsjahr 2018 wurde im amtlichen Teil der letzten Ausgabe öffentlich bekannt gemacht. Der Gemeinderat fasste den Beschluss, den Jahresgewinn auf die neue Rechnung vorzutragen.

TOP 5: Neufestsetzung der Schmutzwasser- und Niederschlagswassergebühr und Änderung der Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung der Gemeinde Hohenstein

Bürgermeister Jochen Zeller begrüßte zu dieser Sitzung Herrn Heyder von „Heyder & Partner Kommunalberatung“. Die Schmutz- und Niederschlagswassergebühren werden turnusgemäß

jährlich neu kalkuliert, die Schmutzwassergebühr wurde aufgrund der angestandenen Eigenkontrolluntersuchungen letztmalig im Jahr 2018 neu festgesetzt.

Die Schmutzwassergebühr betrug seither 3,00 €/m³, die Niederschlagswassergebühr 0,45 €/m².

Die Erhebung von Abwassergebühren ist durch das Kommunalabgabengesetz und die Gemeindeordnung gesetzlich reglementiert. Im Regelfall bilden technisch getrennte Anlagen die derselben Aufgabe dienen, eine Einrichtung, für die einheitliche Gebührensätze gelten. Mit Bezug auf die Abwasserbeseitigung der Gemeinde Hohenstein bilden beispielsweise die Kläranlagen und das Kanalnetz eine öffentliche Einrichtung, die der Abwasserbeseitigung dient. Die Gebühren dürfen höchstens so bemessen werden, dass die nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen insgesamt ansatzfähigen Kosten der Einrichtung gedeckt werden. Zu diesen Kosten gehören neben Personal- und Sachkosten für den laufenden Betrieb auch angemessene Abschreibungen und die angemessene Verzinsung des Anlagekapitals.

Der einzuhaltende Kostendeckungsgrad liegt bei 100 %.

Die Gesamtkosten können in einem mehrjährigen Zeitraum berücksichtigt werden, der jedoch in den vergangenen drei Haushaltsjahren wurden große Teile der Anlagentechnik erneuert. Durch die Erschließung weiterer Baugebiete und anderen Maßnahmen wie z.B. dem Austausch der Rohrschneckenpumpen (Rücklaufschlamm) oder dem Umbau der Schaltschränke haben sich die Abschreibungen im Kalkulationszeitraum kontinuierlich erhöht. Umwelttechnische und umweltpolitische Anforderungen, wie beispielsweise zur Entsorgung des Klärschlammes oder der zunehmende Anteil an Fremdstoffen erhöhen die Gesamtkosten für die Abwasserbeseitigung. Wesentliche Preissteigerungen bei den Betriebsmitteln, bei der Unterhaltung des Kanalnetzes sowie bei der Klärschlammabeseitigung, Starkregenereignisse und andere Schadensereignisse waren ursächlich für entstandene Gebührenunterdeckungen.

Der Gemeinderat billigte die Satzung zur Änderung der Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung (Abwassersatzung – AbwS) der Gemeinde Hohenstein und beschloss damit, jeweils zum 1. Januar 2020 die Schmutzwassergebühr auf 3,37 €/m³ und die Niederschlagswassergebühr auf 0,45 €/m² festzusetzen.

Die Satzung wurde im amtlichen Teil der letzten Ausgabe öffentlich bekannt gemacht.

TOP 6: Neufassung der Satzung über die Erhebung der Grundsteuer und Gewerbesteuer (Hebesatzsatzung)

hier: Erhöhung des Hebesatzes für die Grundsteuer A und B, sowie des Hebesatzes für die Gewerbesteuer

Grundsteuer

In Deutschland muss für Immobilien und Grundstücke jährlich eine Grundsteuer gezahlt werden. Die Steuer wird vom Finanzamt mit dem Grundsteuermessbescheid festgesetzt. Auf der Grundlage dieses Bescheids setzt die Gemeinde dann die Steuer (Grundsteuermessbetrag multipliziert mit dem Hebesatz) fest und schickt Eigentümern einen Grundsteuerbescheid. Gezahlt werden muss die Grundsteuer an die Gemeinde, in der das Grundstück liegt. Die dadurch erzielten Einnahmen verwenden die Gemeinden zum Erhalt der örtlichen Infrastruktur. Die Einnahmen aus der Grundsteuer bilden für Städte und Gemeinden „die Grundlage für freiwillige Selbstverwaltungsaufgaben“ (Breitband, Kiga's, DGH's, Backhäuser, Schule, Sport, Kultur etc.). Ohne diese Gelder wird das Zusammenleben vor Ort und die Lebensqualität der Bürgerinnen und Bürger gefährdet.

Die Aufgaben und die Anforderungen an die Gemeinden nehmen zu, ohne dass erforderliche finanzielle Ausgleiche von Bund und Land erfolgen. Bildung und Betreuung nehmen einen hohen qualitativen Stellenwert ein. Sicher zu Recht, jedoch gehen die finanziellen Belastungen an den Gemeinden nicht spurlos vorbei. Seit einigen Jahren belasten auch die

Zahlungen an den Landkreis in Form der Kreisumlage für den Krankenhaus-Soli zunehmend die Städte und Gemeinden. Sie unterstützen dabei in großen Maße die Kreiskliniken Reutlingen, zuerst mit rund 24 Millionen Euro für Bilanzverlustausgleiche und seit 2017 mit einer Extrazahlung für den Schuldenabbau des Landkreises in Höhe von bislang 26 Millionen Euro. Dies müssen die Gemeinden aus eigenen Mitteln finanzieren, wozu sie mittlerweile nur bedingt in der Lage sind. Über die Erhöhung der gemeindlichen Steuern tragen die Bürger/-innen zur Mitfinanzierung der Krankenhauslandschaft im Landkreis bei. Die Gemeinde Hohenstein wird in 2020 ca. 1,5 Millionen Euro an den Landkreis überweisen.

Dank guter Jahre konnten die Realsteuerhebesätze im Bereich der Gewerbesteuer seit 01.10.2006, im Bereich der Grundsteuern A seit 01.01.1997 und im Bereich der Grundsteuer B seit 01.01.2016 auf einem konstanten Niveau gehalten werden.

Bereits zum 01.01.2019 erfolgte in der Gemeinde Hohenstein der Systemwechsel von der Kameralistik zum Neuen Kommunalen Haushalts- und Rechnungswesen. Als finanzwirtschaftliche Leitsatz und als Grundlage für die Definition des Haushaltsausgleichs gilt in Zukunft folgendes Prinzip: „Jede Generation soll die von ihr verbrauchten Ressourcen mittels Entgelten und Abgabe wieder ersetzen, um nicht künftige Generationen damit zu belasten (Generationengerechtigkeit)“. Aufgrund dieses Prinzips und als Konsequenz aus dem Ressourcenverbrauchskonzept müssen die Abschreibungen für öffentliche Gebäude und Infrastruktur erwirtschaftet werden. Für die Genehmigungsfähigkeit eines Haushalts stellt ein ausgeglichenes ordentliches Ergebnis des Gesamtergebnishaushaltes das erste wichtige Kriterium dar. Abschreibungen aus den hohen Investitionen der vergangenen Jahre (Erschließung neuer Baugebiete, Neugestaltung der Ortskerne) gefährden den Haushaltsausgleich. Allein im Bereich des Breitbandausbaus wurden über 2,2 Millionen Euro investiert.

Die wesentlichen Haushaltseckdaten für das Haushaltsjahr 2020 zeigen die bevorstehende finanziell schwierige Lage der Gemeinde Hohenstein auf. Die Ertragskraft des Ergebnishaushalts muss mittels Ertragsanpassungen bzw. Aufwandsreduzierungen so gestärkt werden, damit der Ergebnishaushalt ausgeglichen werden kann. Möglichkeiten, die Aufwendungen über die Streichung von Freiwilligkeitsleistungen zu reduzieren, gibt es wenige (z. B. Vereinsförderung). Eine ausreichende Stärkung des Ergebnishaushalts wird nicht ohne die Anpassung der Ertragsseite möglich sein.

Mit der Vorstellung der wesentlichen Haushaltseckdaten für 2020 durch den Haushaltserlass hat sich zudem abgezeichnet, dass stagnierende öffentliche Steuereinnahmen und ein sich anbahnender konjunktureller Abschwung, steigende Kosten im Bereich der Kinderbetreuung sowie allgemeine Kostensteigerungen den kommunalen (Investitions-)Herausforderungen nicht gerecht werden.

Gewerbesteuer

Der Hebesatz der Gewerbesteuer wurde letztmalig zum 01.01.2006 erhöht und ist damit 14 Jahre lang konstant geblieben. Die aktuelle Haushaltslage macht neben der Erhöhung der Hebesätze für die Grundsteuern A und B auch eine Erhöhung der Gewerbesteuer erforderlich. Die von der Gemeinde zur Verfügung gestellte Infrastruktur wird auch von Unternehmern genutzt und kann über Erfolg und Misserfolg der Geschäfte mitentscheiden. Aus diesem Grund sollen die Gewinne der Unternehmen auch mit den Gemeinden, die die Straßen, Leitungen und Anknüpfungspunkte zur Verfügung stellen, geteilt werden.

Die Erhöhung wird bei Unternehmen und Firmen, die bisher 1.000 € Gewerbesteuer im Jahr zu zahlen hatten, sich so auswirken, dass künftig 1.030 € zu bezahlen sind. Bei einer Erhöhung des Hebesatzes um 10% kann mit Mehreinnahmen von ca. 30.800 € gerechnet werden.

Der Gemeinderat billigte die Neufassung der Satzung über die Erhebung der Grundsteuer und der Gewerbesteuer (Hebesatzsatzung). Die Hebesätze ab dem 01.01.2020 betragen für die Grundsteuer A: 350 v.H. (bisher 330 v.H.), für die Grundsteuer B 350 v.H. (bisher 330 v.H.) und für die Gewerbesteuer 350 v.H. (bisher 340 v.H.). Die Satzung wurde im amtlichen Teil der letzten Ausgabe öffentlich bekannt gemacht.

TOP 7: Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses

Gemäß § 11 der Gutachterausschussverordnung hat der Gutachterausschuss eine Kaufpreissammlung zu führen, anhand derer die Bodenrichtwerte bestimmt werden. Um eine rechtssichere und praktikable Bestimmung der Bodenrichtwerte zu gewährleisten, sollten dem Gutachterausschuss mindestens 1.000 Kauffälle pro Jahr vorliegen. Die Zahl der jährlichen Verkaufsfälle in Hohenstein liegt momentan bei ca. 50 Fällen.

Um die Anzahl der Kauffälle zu erhöhen und so Rechtssicherheit zu erlangen, besteht für Kommunen die Möglichkeit einer interkommunalen Zusammenarbeit. Die Stadt Münsingen hat angeboten, einen interkommunalen Gutachterausschuss für alle Gemeinden der Albhochfläche im Landkreis Reutlingen einzurichten. Die angefallenen Kosten werden jährlich anhand der Einwohnerzahlen der Gemeinden abgerechnet.

Für die Gemeinde Hohenstein bedeutet dies jährliche Kosten von ca. 14.900 €.

Der Gemeinderat hat beschlossen, die Aufgaben des Gutachterausschusses an die Stadt Münsingen zu übertragen. Die Verwaltung wurde beauftragt, eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung mit der Stadt Münsingen abzuschließen.

TOP 8: Bekanntgabe der Bodenrichtwerte 2018

Gemäß § 193 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Gutachterausschuss der Gemeinde Hohenstein in der Bodenrichtwertkarte angegebenen Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Verordnung der Landesregierung über die Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte (Gutachterausschussverordnung) zum Stichtag 31.12.2018 ermittelt. Die letzte Ermittlung erfolgte am 03.12.2015 für das Jahr 2014. Im Vergleich zu den Bodenrichtwerten von 2014 wurden die Richtwerte für landwirtschaftliche Flächen von 0,80 € - 2,15 € auf 0,80 – 2,50 € angehoben. Weiterhin wurden beispielsweise auch die Bodenrichtwerte für den Ortskern oder für Neubaugebiete angepasst.

Der vom Bundesgesetzgeber definierte Begriff des Bodenrichtwerts lässt es nicht zu, für die jeweilige Bodenrichtwertzone eine Bodenrichtwertspanne festzulegen. Vielmehr ist der Bodenrichtwert als entsprechender Durchschnittswert für die Lage der Bodenrichtwertzone zu ermitteln. Dieser Vorgabe konnte der Gutachterausschuss wieder mit Ausnahme der Bodenrichtwertzone für landwirtschaftliche Flächen folgen. Für diese Grundstücke ist eine entsprechende Einteilung nicht möglich. Weil jedoch der Gutachterausschuss bei der Ermittlung der Grundstückswerte aller Grundstücke einen Bewertungsspielraum benötigt, weist eine entsprechende Erklärung in der Bodenrichtwerttabelle auf diesen Umstand hin.

Der Gemeinderat nahm die festgelegten Bodenrichtwerte 2018 zur Kenntnis.

Die vom Gutachterausschuss festgelegten Richtwerte sind im amtlichen Teil dieser Ausgabe veröffentlicht. Auskünfte zu den Bodenrichtwerten erhalten Sie ebenfalls bei der Gemeindeverwaltung und auf der Homepage der Gemeinde Hohenstein.

TOP 9: Bausache

Der Gemeinderat nahm folgendes Bauvorhaben zustimmend zur Kenntnis:

- Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage in Bernloch

TOP 10: Annahme von Spenden

Der Gemeinderat stimmte der Annahme folgender Spenden zu:

- Schreinerei Reihling, 3.000,00,- € für die Ausstattung des Gesundheitszentrums

- Stiftung der Kreissparkasse Reutlingen, 1.000,00 € für die Beschaffung eines „Jugend-Hängers“ für die Kommunale Mobile Jugendarbeit
- Hans-Schwörer-Stiftung, 5.000,00,- € für die Förderung des Feuerwehrwesens
- Fördergemeinschaft Hohenstein Ev. Kirchengemeinde Ödenwaldstetten-Pfronstetten, 8.000,00,- € für die Ausstattung des Schulungsraums im Gesundheitszentrum
- Fördergemeinschaft Hohenstein Ev. Kirchengemeinde Ödenwaldstetten-Pfronstetten, 2.000,00,- € für die Ausstattung des Schulungsraums im Gesundheitszentrum
- Kulturförderverein VfAL e.V., 13.000,00,- € für die Kulturförderung

An dieser Stelle nochmals vielen Dank an die Spender.

TOP 11: Verschiedenes

Bürgermeister Jochen Zeller hatte zu diesem Tagesordnungspunkt nichts vorzubringen.

TOP 12: Bekanntgaben/Anfragen

Bürgermeister Jochen Zeller hatte zu diesem Tagesordnungspunkt nichts vorzubringen.

Anfragen wurden in öffentlicher Sitzung nicht gestellt.