

Gemeinde Heddesbach

## Niederschrift Nr. 05/2024

### über die öffentlichen Verhandlungen des Gemeinderats

Mittwoch, 16. Oktober 2024 (Beginn 19:00 Uhr; Ende 19:50 Uhr), im Bürgertreff Heddesbach

**Vorsitzender:**

Bürgermeister Volker Reibold

**Zahl der anwesenden Mitglieder:** 6 (Normalzahl: 8 Mitglieder)

**Namen der nicht anwesenden Mitglieder:**

Stefanie Kohlert	( v )
Udo Falter	( v )
.....	( )
.....	( )

**Schriftführer/in:**

Tanja Roßnagel, GVV Schönau

**Urkundspersonen der heutigen Sitzung sind:**

GR Christian Frank und GR Matthias Fischer

**Sonstige Verhandlungsteilnehmer:**

GVV-Geschäftsführer Sven Sauer

Ricarda Elfner, GVV Schönau

Nach Eröffnung der Verhandlung stellt der Vorsitzende fest, dass

1. zu der Verhandlung durch Ladung vom 08.10.2024 ordnungsgemäß eingeladen worden ist,
2. Zeit, Ort und Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Verhandlung am 09.10.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden sind und das Kollegium beschlussfähig ist, weil mindestens 5 Mitglieder anwesend sind.

Hierauf wurde in die Beratung eingetreten und folgendes beschlossen:

(u=unentschuldigt/v=verhindert/k=krank)

### **1. Bekanntgabe des Protokolls der letzten Sitzung**

Das Protokoll der Gemeinderatssitzung Nr. 04/2024 vom 24.07.2024 wird dem Gemeinderat zur Kenntnis gebracht. Einwendungen gegen das Protokoll, über die eine Entscheidung hätte getroffen werden müssen, werden nicht geltend gemacht.

### **2. Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse**

Es sind keine Beschlüsse bekannt zu geben.

### **3. Annahme von Spenden, Schenkungen und ähnlichen Zuwendungen**

Es sind keine Spenden, Schenkungen und ähnliche Zuwendungen eingegangen, daher ist kein Beschluss erforderlich.

### **4. Grundsteuerreform 2025, Anpassung des Hebesatzes Grundsteuer B**

Bürgermeister Volker Reibold übergibt das Wort an GVV-Geschäftsführer Sven Sauer. Dieser erläutert anhand einer Präsentation, welche diesem Protokoll beigelegt ist, die Berechnungen zur Grundsteuer B, welche vom GVV vorgenommen wurden.

Um eine Ertragsneutralität zu erreichen, wurde ein vorläufiger Hebesatz von 551 v.H. berechnet. Bisher belief sich der Hebesatz auf 280 v.H.

In der Arbeitssitzung des Gemeinderats vom 10.10.2024 wurde beraten, dass der Hebesatz ab 01.01.2025 auf 600 v.H. festgesetzt werden soll. Hier ergeben sich für die Gemeinde Mehreinnahmen von ungefähr 4.100 € pro Jahr.

Bedingt durch die Grundsteuerreform sei es in Heddesbach so, dass die Hälfte der Eigentümer mehr belastet wird aber im Umkehrschluss die andere Hälfte entlastet, so Herr Sauer.

Bürgermeister Reibold bedankt sich für die Ausführungen und geht nochmals kurz auf die Vorbereitung im Gemeinderat ein.

Daraufhin fasst der Gemeinderat daraufhin einstimmig folgenden

#### **Beschluss:**

Der Hebesatz zur Grundsteuer B wird ab 01.01.2025 auf 600 v.H. festgesetzt.

### **5. Grundsteuerreform 2025, Satzung über die Erhebung der Grundsteuer und Gewerbesteuer (Hebesatzsatzung)**

Bürgermeister Volker Reibold informiert, dass die Gemeinde zukünftig ihre Steuersätze in einer Hebesatzsatzung festsetzen muss. Der Gemeinderat hat den neuen Hebesatz zur Grundsteuer B unter dem vorausgegangenen TOP beschlossen.

Dieser muss nun noch in einer Satzung beschlossen werden. Der diesem Protokoll beiliegende Satzungsentwurf lässt den Hebesatz der Grundsteuer B offen und wird in der heutigen Sitzung durch den im vorausgegangenen TOP beschlossenen Hebesatz zur Grundsteuer B ergänzt. Die

Hebesätze für Grundsteuer A und die Gewerbesteuer sind der aktuell gültigen Haushaltssatzung entnommen.

In Bezug auf die Gültigkeit kann in der Satzung geregelt werden, dass die Hebesätze erstmals zum 1.1.2025 gelten. Zusätzlich kann eine Befristung bis längstens 30.12.2030 angegeben werden; dies muss aber nicht zwingend erfolgen. In dem vorliegenden Satzungsentwurf wurde die Variante mit der Befristung gewählt. Hintergrund ist, dass § 15 Landesgrundsteuergesetz bestimmt, dass die Grundsteuerwerte in Zeitabständen von je sieben Jahren allgemein festgestellt werden (Hauptfeststellung). Die erste Feststellung erfolgte zum 1.1.2022 und wird der Hauptveranlagung zum 1.1.2025 zugrunde gelegt. Dies bedeutet im Jahr 2029 wird die nächste Hauptfeststellung erfolgen und eine neue Hauptveranlagung zum 1.1.2031.

§ 30 LGrStG regelt, dass die Gemeinde die Hebesätze festlegt. Absatz 2 der Vorschrift lautet: Der Hebesatz ist für ein oder mehrere Kalenderjahre, höchstens jedoch für den Hauptveranlagungszeitraum der Steuermessbeträge festzusetzen. Daher muss die Gemeinde spätestens 2030 wieder eine neue Hebesatzsatzung beschließen.

Der Gemeinderat fasst daraufhin einstimmig folgenden

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die beigefügte Hebesatzsatzung unter Berücksichtigung der folgenden Steuerhebesätze:

1. für die Grundsteuer
  - a) für die Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A) auf 270 v.H.,
  - b) für die Grundstücke (Grundsteuer B) auf 600 v.H.,
  
2. für die Gewerbesteuer auf 300 v.H.

**6. Sanierungsgebiets „Ortsmitte“, Verlängerung der Sanierungslaufzeit**

Dieser Tagesordnungspunkt wird durch Bürgermeister-Stellvertreter Jörg Reinhard geleitet, da Bürgermeister Volker Reibold befangen ist. Ebenso befangen sind GR Matthias Fischer, GR Elias Helfmann sowie GR Timo Keller. Diese dürfen weder beratend noch beschließend an diesem TOP teilnehmen. Sie erheben sich vom Sitzungstisch und nehmen im Zuschauerbereich Platz.

Nach § 37 GO ist der Gemeinderat beschlussfähig, wenn mindestens die Hälfte aller Mitglieder anwesend und stimmberechtigt ist. Bei Befangenheit von mehr als der Hälfte aller Mitglieder ist der Gemeinderat beschlussfähig, wenn mindestens ein Viertel aller Mitglieder anwesend und stimmberechtigt ist. Im vorliegenden Fall ist der Gemeinderat beschlussfähig, wenn mindestens zwei Gemeinderatsmitglieder stimmberechtigt sind. Die Gemeinderäte Jörg Reinhard, Christian Frank und Thomas Jackel sind stimmberechtigt.

Bürgermeister-Stellvertreter Jörg Reinhard übergibt das Wort an Tanja Roßnagel, die die Sachlage erklärt.

Bisher umfasste der §142 Abs. 3 BauGB folgende Regelung: Die Gemeinde beschließt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets als Satzung (Sanierungssatzung). In der Sanierungssatzung ist das Sanierungsgebiet zu bezeichnen. Mit der Novellierung des Baugesetzbuchs (BauGB) zum 01.01.2007 wurde der §142 Abs. 3 BauGB ergänzt. Danach ist bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung zugleich durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll; die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden.

Die Sanierungssatzung „Ortsmitte“ Heddesbach wurde am 08.12.2010 beschlossen. Die Satzung wurde durch öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt am 15.12.2010 rechtswirksam.

Am 25.11.2020 hat der Gemeinderat die Frist der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Ortsmitte“ Heddesbach bis 31.12.2024 beschlossen.

Für die weitere Umsetzung der Sanierungsziele ist eine Verlängerung der Frist der Sanierungslaufzeit erforderlich.

Für die Gewährleistung der Rechtssicherheit im Sanierungsgebiet bis zur Vorlage der Sanierungsabrechnung gem. Ziff. 18 ff StBauFR an das Regierungspräsidium Karlsruhe einschließlich dem Abschlussbescheid von dort mit welchem die Fördermittel des Landes abschließend als Zuschuss gewährt werden, ist die Frist in der die Sanierung durchgeführt werden soll, mindestens bis 31.12.2026 festzulegen.

Mit Zuwendungsbescheid des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 26.04.2024 wurde der Bewilligungszeitraum für die Sanierung „Ortsmitte“ bis 30.04.2026 befristet.

Nach kurzer Beratung fasst der Gemeinderat daraufhin einstimmig folgenden

**Beschluss:**

Die Frist, in der die Sanierung „Ortsmitte“ in Heddesbach durchgeführt werden soll, wird bis zum 31.12.2026 festgelegt.

**7. Antrag auf Baugenehmigung, Schönauer Weg 36 a (F1St.Nr. 1259)**

Bürgermeister Volker Reibold übergibt das Wort an Ricarda Elfner vom GVV. Diese erläutert, dass der Bauherr beabsichtigt das Dach des bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück Schönauer Weg 36a (Flst. Nr. 1259) im Zuge einer Sanierung anzuheben. Das Baugrundstück befindet sich innerhalb des Bebauungsplans „Heddesbach Teil 1 Nördlicher Bereich, 1. u. 2. Teilländerung“.

Das Dach soll um insgesamt circa 1,40 m angehoben werden. Die bestehende Dachneigung von 52° wird dabei beibehalten. Ziel des Vorhabens ist vor allem die Schaffung zusätzlichen Wohnraums im DG, aber auch das Erreichen einer besseren Raumhöhe im EG, da auch die EG-Decke um circa 40 cm mit angehoben wird.

Teil der Sanierung ist u.a. außerdem der Einbau eines Hackschnitzelbunkers im Erdreich, an der von der Straße abgewandten Hauswand.

Die öffentlich-rechtlichen Vorschriften sind nach Meinung der Verwaltung eingehalten und die Zustimmung wird von der Verwaltung empfohlen.

Nach kurzer Beratung fasst der Gemeinderat daraufhin einstimmig folgenden

**Beschluss:**

Der Gemeinderat erteilt das Einvernehmen zum vorgelegten Bauantrag.

**8. Antrag auf Baugenehmigung, Poststr. 7 (FlSt.Nr. 35/3)**

Bürgermeister Volker Reibold übergibt erneut das Wort an Ricarda Elfner vom GVV. Diese erläutert, dass der Bauherr beabsichtigt auf dem Grundstück Poststr. 7 (FlSt. Nr. 35/3), einer Baulücke unterhalb der Hauptstraße, ein Zweifamilienhaus mit den Außenmaßen L x B = 14,24 m x 8,84 m und einer Firsthöhe von ca. 8,80 m - bezogen auf den Gehweg der Hauptstraße - zu errichten. Das Gebäude erscheint aufgrund seiner Hanglage von der Talseite aus 2-geschossig, von der Hauptstraße aus 1-geschossig.

Es ist geplant, das Gebäude parallel zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, in Gebäudeflucht zur angrenzenden Bebauung, zu errichten. Das Gebäude ist als Holzrahmenkonstruktion (Fertighaus) geplant, und weiß verputzt.

Der Zugang erfolgt von der Hauptstraße aus. Von den 6 geplanten KFZ-Stellplätzen sind 4 entlang der Hauptstraße, und 2 an der Grundstücksgrenze zur Poststraße vorgesehen.

Das Baugrundstück befindet sich innerhalb der „im Zusammenhang bebauten Ortsteile ohne Bebauungsplan“. Das Bauvorhaben ist daher nach dem Einfügungsgebot entsprechend des § 34 BauGB zu beurteilen.

Hinsichtlich seiner Größenwirkung fügt sich das Bauvorhaben nach Auffassung der Verwaltung nicht in die vorhandene Bebauung der näheren Umgebung ein.

Für die Betrachtung werden die angrenzenden Wohngebäude, westlich die Poststraße 5 und östlich die Königsbergerstraße 1a, herangezogen, da diese mehr als alle weiteren umgebenden Gebäude ein Ensemble mit dem geplanten Gebäude bilden sollten.

Weder die Scheune auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Hauptstraße, noch das Wohngebäude Königsbergerstr. 1 am unteren Ende des Grundstücks stehen für den Betrachter in einem solch offensichtlichen, direkten Zusammenhang. Das geplante Gebäude wird künftig insbesondere von der Hauptstraße aus, mit Blick in Richtung Tal, wahrgenommen werden.

Von dieser Betrachtungsweise ausgehend wird besonders in der Bauzeichnung „Ansicht Süd“ deutlich, dass das geplante Gebäude aufgrund seiner Höhe im Gesamterscheinungsbild herausragt: die Firsthöhe liegt mit 8,74 m - bezogen auf die Gehweg-Vorderkante - um 3,14 m höher als das angrenzende, ebenfalls 2-geschossige Wohnhaus „Poststraße 5“, und sogar 6,90 m über der Firsthöhe des angrenzenden, jedoch nur 1-geschossigen, Wohnhauses „Königsbergerstr. 1a“. Zwar befindet sich das Gebäude bzgl. seiner Lage auf dem Grundstück in einer Gebäudeflucht mit der vorhandenen Bebauung der Nachbargrundstücke, folgt jedoch im Gegensatz zu diesen nicht der Topografie des Hanggeländes: der Erdgeschoss-Fußboden liegt 9 cm über der Oberkante des Gehweges der Hauptstraße, ist also ebenerdig von dort aus zugänglich, und etwa 1,67 m über dem Niveau des bestehenden Geländes entlang der oberen Hauswand.

Aus den vorgenannten Gründen wird der Rahmen, den die vorhandene, sichtbare Bebauung vorgibt, überschritten. Das Ortsbild wird durch die geplante Gebäudehöhe beeinträchtigt.

Gemeinderat Thomas Jackel erkundigt sich nach den Konsequenzen bei einem Versagen des Einvernehmens durch den Gemeinderat. Frau Elfner und Herr Sauer erläutern, dass das Baurechtsamt die Oberhand hat aber die Gemeinde nach einer positiven Entscheidung nochmals gehört werden würde. Außerdem stünde dann auch der Rechtsweg offen.

Gemeinderat Christian Frank weist auf die Lage an der Bushaltestelle hin und bittet, das Baurechtsamt darauf nochmals extra hinzuweisen.

Nach kurzer Beratung fasst der Gemeinderat daraufhin einstimmig folgenden

**Beschluss:**

Der Gemeinderat versagt das Einvernehmen zum vorgelegten Bauantrag. Ebenso erfolgt ein Hinweis ans Baurechtsamt, dass die Lage der Bushaltestelle bei der Beurteilung berücksichtigt werden soll.

**9. Informationen aus der Verwaltung**

Bürgermeister Volker Reibold informiert über folgende Punkte:

Einweihung Brücke/Kläranlage

Diese ist für Frühjahr 2025 angedacht, da dann mit besserem Wetter zu rechnen ist.

Musikschule Schönau

Am 17.11.2024 veranstaltet die Musikschule um 17 Uhr ein Konzert in der Evangelischen Kirche.

### Ausflug KlimaArena

Mangels Interesse von Seiten der eingeladenen Jugendlichen entfällt der Ausflug in die KlimaArena.

### Gemeindeverbindungsweg

Eine Begehung wegen des Zustands findet in den nächsten 14 Tagen statt.

### Holzverkauf

Das Kreisforstamt hat darüber informiert, dass auch in diesem Jahr für Privatpersonen wieder die Möglichkeit besteht, heimisches Brennholz aus dem Gemeindewald Heddesbach zu erwerben.

### Alte Brücke

Die noch anzubringenden Klauen werden von der ausführenden Firma in den nächsten Tagen angebracht.

## **10. Anfragen aus dem Gemeinderat**

Gemeinderat Christian Frank ergänzt, dass der Zustand des Gemeindeverbindungswegs katastrophal sei.

Gemeinderat Timo Keller regt an die Tür zum Kinderspielplatz mit einer Schließautomatik zu versehen. Die Verwaltung wird dies prüfen.

Gemeinderat Jörg Reinhard bittet um einen Termin zur Einteilung der Räumlichkeiten über dem Bürgertreff für die Vereine. Ebenso bittet er die offenen Rohre an der Brücke zu prüfen.

Gemeinderat Christian Frank fragt nach was mit dem Sand der Brückensanierung passiert. Bürgermeister Volker Reibold erläutert, dass dieser für die Sportanlage und den Spielplatz genutzt werden kann.

Gemeinderat Jörg Reinhard erkundigt sich nach dem Sachstand der Sirenenalarmierung. Tanja Roßnagel vom GVV verweist auf die langen Installationszeiten der beauftragten Firma, jedoch bestehe keine Eile, da der Bewilligungszeitraum bis zum 30.09.2028 verlängert wurde.

## **11. Bürgerfragestunde**

Ein Bürger beanstandet die Zaunanlage an der Kläranlage.

Ein Bürger fragt nochmals zum Vortrag von Herrn Sauer nach, insbesondere zur Grundsteuer A. Dieser erklärt, dass es hier wohl zu einer Nachversteuerung kommen wird, da bisher zu wenige Grundstücke veranlagt wurden.

Ein Bürger fragt nach dem Sachstand am Almengarten. Bürgermeister Reibold informiert, dass als erste Maßnahme die Fahrbahnbreite eingeschränkt wird. Die weiteren Schritte zur Sanierung erfolgen dann in Abstimmung mit dem Ingenieurbüro.

Schritfführer/in:

Vorsitzender:

Urkundspersonen: