

## Bericht über die Sitzung des Gemeinderates am 10. November 2020

### TOP 1

#### Einwohnerfragestunde

### TOP 2

#### Bekanntgabe Beschlüsse aus nichtöffentlicher Sitzung

### TOP 3

#### Bebauungsplan „Oberhausen“

#### Hier: Grundsatzbeschluss zum Antrag auf Einbeziehung des Flst.2468 in den Geltungsbereich

Die Verwaltung informierte die anwesenden Mitglieder des Gemeinderates darüber, dass die Eigentümer des Flst. 2468 schriftlich beantragt hatten, für ihr Grundstück eine Wohnbebauung möglich zu machen. Derzeit befindet sich die betroffene Fläche vollständig in absoluter Außenbereichslage. Sie grenzt westlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Oberhausen“ an.

Aktuell ist es weder im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Mössingen-Bodelshausen-Ofterdingen noch im Regionalplan zur Wohnnutzung vorgesehen. Hinsichtlich beider Planwerke wären jedoch entsprechende Abwägungsentscheidungen möglich, die eine Erweiterung des Bebauungsplans ermöglichen könnten. Planungsrechtlich wäre in jedem Fall ein vollständiges Bebauungsplanverfahren mit zweifacher Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung notwendig, im Rahmen dessen auch die Anlieger eine Stellungnahme abgeben könnten. Außerdem müsste der Flächennutzungsplan entsprechend angepasst werden.



*Flst. 2468 im Westen des Weilers Oberhausen*

Die Verwaltung informierte über die Historie zum Bebauungsplan „Oberhausen“: Der 1988 aufgestellte Bebauungsplan hatte zum Ziel, die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten für Oberhausen auf Dauer festzuschreiben. Wesentlicher Inhalt war hierbei, den Weiler in seiner bisherigen Abgrenzung und Ausdehnung zu belassen. Zuletzt in den Jahren 2006 und 2008 hatte

der Gemeinderat nochmals einen Grundsatzbeschluss gefasst. Anlass waren damals mehrere Anfragen, die eine zusätzliche Bebauung im Anschluss an den bebauten Bereich von Oberhausen zum Inhalt hatten. Damals, war die Auffassung verfolgt worden, dass auf eine Einbeziehung weiterer Grundstücke mit dem Ziel, dort eine eigenständige Wohnbebauung zu ermöglichen, verzichtet und insoweit die bisherige Beschlussfassung beibehalten werden sollte. Die Verwaltung verzichtete in ihrem Beschlussvorschlag bewusst darauf, dem Gemeinderat eine Beschlussempfehlung in Richtung Zustimmung oder Ablehnung auszusprechen. Grundsätzlich, so teilte die Verwaltung mit, könne davon ausgegangen werden, dass die Ermöglichung der Erweiterung der überbaubaren Flächen in diesem Bereich ggf. Folgeanträge nach sich ziehen wird, über die dann unter Anlegung derselben Maßstäbe Beschluss zu fassen wäre.

Herr King betonte, dass es aus Sicht der Verwaltung wichtig ist, dass sämtliche Kosten (Bebauungsplanerstellung und -verfahren, Ermittlung betroffener Umweltbelange, Umweltbericht und Grünordnungsplan, artenschutzrechtliche Potentialabschätzung, Flächennutzungsplanfortschreibung, womöglich Umweltausgleich, eventuelle Erschließungsaufwendungen etc.) von den Eigentümern getragen werden. Inhaltliche Details, z.B. die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen, wären dann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu klären.

Der Gemeinderat fasste nach kurzer Diskussion, im Rahmen derer überwiegend die Auffassung vertreten wurde, dass dieses Grundstück hinsichtlich Lage und Erschließungszustand in Oberhausen einmalig sei, mit zwei Enthaltungen und dreizehn Fürstimmen mehrheitlich folgenden Beschluss:

1. Der Bebauungsplan soll in der Weise erweitert werden, dass das Flst. 2468 in dessen Geltungsbereich einbezogen wird (Grundsatzbeschluss).
2. Über die Planinhalte und Festsetzungen, insbesondere im Hinblick auf die überbaubare Grundstücksfläche, wird im weiteren Verfahren Beschluss gefasst.
3. Voraussetzung für die Durchführung des Verfahrens ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages, durch welchen die Eigentümer zur Tragung sämtlicher mit der Bebauungsplanänderung zusammenhängender Kosten verpflichtet werden. Dies sind insbesondere die Verwaltungskosten, die Planungskosten, die Kosten für evtl. erforderliche Umweltausgleiche, aber auch die Kosten für den Ausbau der Straße sowie des Kanals sowie der Wasserleitung.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Abschluss der Kostentragungsvereinbarung zu veranlassen, einen Bebauungsplan-Änderungsentwurf zu erarbeiten und das Verfahren zu gegebener Zeit wieder im Gemeinderat einzubringen.
5. Weitere Möglichkeiten zur Erweiterung/Abrundung des Plangebietes sollen nicht überprüft werden.

#### **TOP 4**

##### **Bebauungsplan „Äußere Bahnhofstraße“**

##### **Hier: Grundsatzbeschluss zum Antrag auf Neufassung des Bebauungsplans mit erweitertem Geltungsbereich**

Die Eigentümer der Flst. 4685, 4690, 4692 und 4695 hatten am 14.09.2020 im Rahmen eines mit der Verwaltung geführten persönlichen Gespräches mündlich beantragt, das in ihrem Eigentum stehende Gesamtareal „Äußere Bahnhofstraße“ zu überplanen, um eine Wohnbebauung zu ermöglichen. Bisher war auf einem der Grundstücke eine Kfz-Werkstatt angesiedelt gewesen, die sich, so Hauptamtsleiter Florian King, gegen Ende der Betriebstätigkeit in dieser exponierten Lage sehr negativ auf das Ortsbild ausgewirkt hatte.



*Lage des Areals an der L389*

Ein Großteil der zur Überplanung beantragten Flächen liegt im Geltungsbereich des 2004 zur Rechtskraft geführten Bebauungsplans „Äußere Bahnhofstraße“. Dieser regelt für die derzeit mit dem sanierungsbedürftigen, nicht mehr genutzten Fabrikgebäude überbaute Fläche ein Mischgebiet und in den umgebenden Bereichen eine Biotopsukzessionsfläche. Teile der nun zur Überplanung angefragten Flächen liegen außerhalb des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft. Hier müsste eine Ergänzung parallel zum Bebauungsplanverfahren erfolgen.

Im Rahmen des Planungsprozesses wird der Prüfung und Abwägung der betroffenen Umweltbelange (insbesondere bezogen auf das Biotop und die Biotopsukzessionsflächen) sowie des Immissionsschutzes (Lärm von der Landesstraße 389/Bahnhofstraße ausgehend) besonderes Gewicht zukommen. Ob und in welchem Umfang vor diesem Hintergrund die Festlegung von Wohngebietsbereichen möglich ist wird sich zeigen.



### *Bebauungsplan „Äußere Bahnhofstraße“ in seiner aktuellen Fassung*

Weiterhin wird zur Ermöglichung der Wohnbebauung die erstmalige vollständige Herstellung der Erschließungsstraße erforderlich sein. Diese wurde bisher nicht erstmalig hergestellt, Erschließungsbeiträge wurden noch nicht abgerechnet. Neben den Erschließungsbeiträgen werden Anschlussbeiträge (Wasserversorgung und Kanal) anfallen. Die Gesamtkostentragung muss auch in diesem Gebiet nach Auffassung der Verwaltung durch die Eigentümer gesichert sein, bevor in ein Planverfahren eingestiegen wird.

Der Gemeinderat fasste einstimmig folgenden Beschluss:

1. Dem Eigentümerantrag wird entsprochen. Der Bebauungsplan „Äußere Bahnhofstraße“ soll in der Weise neu gefasst werden, dass eine Wohnbebauung ermöglicht wird (Grundsatzbeschluss).
2. Über die Abgrenzung des Geltungsbereichs sowie die Planinhalte und Festsetzungen, insbesondere im Hinblick auf die zur Nutzung vorgesehenen Grundstücke, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Nutzungsarten, wird im weiteren Verfahren Beschluss gefasst.
3. Voraussetzung für die Durchführung des Verfahrens ist der Abschluss einer Kostentragungsvereinbarung, durch welche die Eigentümer zur Tragung sämtlicher mit der Bebauungsplanneufassung zusammenhängender Kosten verpflichtet werden. Dies sind insbesondere die Verwaltungskosten, Planungskosten, die Kosten für evtl. erforderliche Umweltausgleiche etc.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Abschluss der Kostentragungsvereinbarung zu veranlassen, einen Bebauungsplan-Entwurf zu erarbeiten und das Verfahren zu gegebener Zeit wieder im Gemeinderat einzubringen.

### **TOP 5**

#### **Anpassung von Steuern ab 2021 im Rahmen des Haushaltskonsolidierungsprogramms**

##### **- Grund- und Gewerbesteuer**

##### **- Hundesteuer**

##### **- Vergnügungssteuer**

Bürgermeister Ganzenmüller erinnert zur Einleitung auf die Haushaltsberatungen zum Haushalt 2020, der mit einem negativen Ergebnis von rd. 3 Mio. € im Ergebnishaushalt abschließt. Eigentlich müsste nach dem Haushaltsrecht hier ein Überschuss vorhanden sein. Ein Ausgleich ist nicht in einem Jahr durch Wenigeraufwendungen möglich, so dass auch auf der Ertragsseite Verbesserungen notwendig sind.

Das Landratsamt als Rechtsaufsichtsbehörde hat im Rahmen des Haushaltserlasses für 2020 ein Haushaltskonsolidierungsprogramm angemahnt. Es wird hier auf den Bericht zur Gemeinderatsitzung am 21.07.2020 im Gemeindeboten vom 25.07.2020 verwiesen.

Ein Haushaltskonsolidierungskonzept bedeutet, dass Gemeinderat und Verwaltung aufgerufen sind, ein Konzept aufzustellen, wie Erträge verbessert und Aufwendungen reduziert werden können.

Auf der Aufwandsseite sind einige Maßnahmen nicht in Angriff genommen worden, die noch im Haushaltsplan 2020 enthalten waren und gleichzeitig werden laufende Aufwendungen laufend auf ihre Notwendigkeit überprüft. Es besteht seit Frühjahr auch eine interne Haushaltssperre für jegliche Ausgaben, soweit die Gemeinde hierzu nicht verpflichtet ist. Auf der Ertragsseite heißt dies, Einnahmen dort wo möglich, zu erhöhen. Dazu gehören auch die Steuern wie die Grund-, Gewerbe-, Hunde- und die Vergnügungssteuer über die beraten wurde.

Der Verwaltung und dem Gemeinderat ist dabei klar, dass solche Einnahmeverbesserungen nicht überall auf Gegenliebe stoßen. Allerdings sind von Zeit zu Zeit auch hier Anpassungen erforderlich und unter der aktuellen Finanzlage der Gemeinde dringend notwendig, da sich die Finanzlage der Gemeinde in den nächsten Jahren, Stand heute, nicht deutlich verbessern wird, ja die aktuelle Finanzlage auch für die kommenden Jahre einen bedeutenden Fehlbetrag (oberhalb von 3,5 Mio. €) im Ergebnishaushalt aufweisen wird.

Das bedeutet, dass die Gemeinde dringend etwas tun muss und ihre eigenen Möglichkeiten ausschöpfen muss.

Deshalb wurde dem Gemeinderat bei der Grund-, der Gewerbe-, der Hunde- und der Vergnügungssteuer eine maßvolle Anpassung vorgeschlagen, die mehrheitlich beschlossen wurde.

#### Grund- und Gewerbesteuer:

Die letzte Anpassung dieser Steuersätze erfolgte auf 2005, ist also 15 Jahre her. Gleichzeitig liegen diese Steuersätze bei allen Steuerarten unter dem Kreisdurchschnitt. Dies gilt sowohl auf alle Kreisgemeinden als auch auf die Gemeinden zwischen 5.000 und 10.000 Einwohner bezogen. Von Seiten der Verwaltung wurden Musterberechnungen angestellt für eine Erhöhung der Hebesätze um 10 bzw. 20 Prozentpunkte.

Beispiel für die Grundsteuer: Bei einem Einfamilienhaus, bei dem ein Meßbetrag von 100,00 € gilt, beträgt die Grundsteuer aktuell (bei einem Hebesatz von 330%) jährlich 330,00 €. Die nun beschlossene Erhöhung des Hebesatzes auf 340% führt zu einer jährlichen Erhöhung um 10,00 € auf 340,00 €.

Vom Gemeinderat wurde eine gleichmäßige Erhöhung für die Grundsteuer A und B sowie die Gewerbesteuer um jeweils 10 Prozentpunkte beschlossen. Prozentual bedeutet dies eine Erhöhung um ganze 3% und das erstmals seit 15 Jahren!

Diese Anpassung ist sehr maßvoll und für alle Beteiligten verkraftbar. Zu berücksichtigen ist auch, dass die Gewerbesteuer bei den Betrieben, die gewerbesteuerpflichtig sind, wieder als Betriebsaufwand steuerlich abgesetzt werden kann. Gleiches gilt auch für die erhöhte Grundsteuer.

Finanziell bedeutet die Erhöhung der Hebesätze um 10 Prozentpunkte bei der Grundsteuer A Mehreinnahmen von rd. 200 €, bei der Grundsteuer B von rd. 25.000 € und bei der Gewerbesteuer von rd. 150.000 € bis 200.000 € für die Gemeinde. Bei der Gewerbesteuer ist die Berechnung allerdings sehr von der wirtschaftlichen Entwicklung der einzelnen Gewerbebetriebe abhängig.

#### Hundesteuer:

Die Hundesteuer ist die einzige Pflichtsteuer, die die Gemeinde erheben muss. Sie ist eine Aufwandssteuer, der keine konkrete Gegenleistung (etwa das Reinigen von Straßen und Grünanlagen von Hundekot) entgegensteht. Hervorzuheben ist zudem, dass die Hundesteuer neben der Einnahmehbeschaffung auch das Lenkungsziel hat, die Zahl der Hundehaltungen einzudämmen, da von Hunden auch Gefahren und Störungen für das Gemeinwesen (Verunreinigungen, Belästigung und Verletzung von Passanten) ausgehen können.

In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass seit 2012 sukzessive insgesamt 14 Hundetoiletten auf dem gesamten Markungsgebiet aufgestellt wurden. Je Stück bedeutet dies aktuell Anschaffungskosten (ohne Aufstellung) von je rd. 450,00 €, zusammen rd. 6.300,00 €. Im Jahr 2018 wurden alleine 60.000 Hundekotbeutel für rd. 840,00 € beschafft. Der laufende Unterhalt durch den Bauhof liegt zwischen 2.000 und 3.000 € / Jahr.

In den letzten Jahren betrug die Hundesteuer für einen Ersthund von 2002 – 2003: 60,00 €, von 2004 – 2010: 66,00 € und seit 2011: 78,00 EUR. Die durchschnittliche Hundesteuer im Landkreis Tübingen liegt aktuell bei rd. 100,00 €. Die Gemeinde Bodelshausen hat aktuell den niedrigsten Steuersatz im Landkreis.

Aufgrund des Vergleichs mit den anderen Kommunen im Kreis und der letztmaligen Erhöhung in 2011 besteht hier Anpassungsbedarf und so hat der Gemeinderat eine Erhöhung des jährlichen Steuersatzes für den Ersthund von bisher 78,00 € auf 96,00 € und für den Zweithund von bisher 156,00 € auf 192,00 € mit Wirkung vom 01.01.2021 beschlossen. Die Erhöhung beträgt damit jährlich 18,00 € / 36,00 € jährlich bzw. 1,50 € / 3,00 € pro Monat.

Mit dieser Erhöhung liegt Bodelshausen nach wie vor unter dem Durchschnitt im Landkreis Tübingen, aber eine stärkere Erhöhung in einem Schritt wäre nicht angemessen. Auch andere Kreisgemeinden haben die Hundesteuer ab 2021, teilweise auf 120,00 €, angepasst.

Für gefährliche Hunde wurde eine in etwa gleich starke prozentuale Erhöhung beim Ersthund von 360,00 € auf 420,00 € und beim Zweithund von 720,00 € auf 840,00 € vorgenommen.

Die Anpassung führt zu vorauss. Mehreinnahmen von rd. 6.000 €/Jahr.

#### Vergnügungssteuer:

Seit 01.07.2011 wird bei Spielgeräten mit Gewinnmöglichkeit eine Vergnügungssteuer mit 20 % vom Bruttoumsatz erhoben. Die Auswertung einer Umfrage von Anfang 2020 zeigt, dass es einige Kommunen in Baden-Württemberg gibt, die einen Steuersatz bis zu 25% vom Bruttoumsatz erheben, auch im Kreis gibt es seit April 2020 eine Kommune, die 25% vom Bruttoumsatz als Vergnügungssteuersatz haben.

Auch aus Gründen der gleichmäßigen Verteilung von Steueranpassungen ist hier eine Erhöhung möglich und angebracht. Auf der Basis des Steueraufkommens der letzten Jahre bei der Vergnügungssteuer führt diese Anpassung voraussichtlich zu Mehreinnahmen von rd. 80.000 – 90.000 €.

Es wird auf die Bekanntmachung der Satzungsänderungen im amtlichen Teil des Gemeindeboten verwiesen.

## **TOP 6**

### **Neuregelung der Umsatzbesteuerung von juristischen Personen des öffentlichen Rechts durch § 2 Umsatzsteuergesetz**

#### **Hier: Beschluss über die Verlängerung des Optionsrechts bis 31.12.2022**

Der zum 1. Januar 2017 neu eingeführte § 2b UStG regelt die Unternehmereigenschaft juristischer Personen des öffentlichen Rechts in Abstimmung mit europäischem Recht. Für die Einführung der Neuregelung hat der Gesetzgeber zunächst den Kommunen eine Übergangsfrist bis zum 31.12.2020 eingeräumt. Dies bedeutet, dass teilweise bisher steuerfreie Leistungen der Gemeinde künftig der Umsatzsteuer unterworfen werden müssen, was letztlich zu einer Verteuerung von Leistungen der Gemeinde führt.

Durch das „Gesetz zur Umsetzung steuerlicher Hilfsmaßnahmen zur Bewältigung der Corona Krise“ zu, vom 27.05.2020 wurde diese Frist auf den 31.12.2022 verlängert.

Die Verwaltung hat vorgeschlagen, die verlängerte Übergangsfrist in Anspruch zu nehmen, da es für die Gemeinde keinerlei Vorteile brächte, im Gegenteil deutlichen Mehraufwand bedeutet.

Dem hat der Gemeinderat zugestimmt.

## **TOP 7**

### **Mitverlegung von Breitbandleerrohren in der Kalkofenstraße im Zuge einer Maßnahme der Netze BW GmbH Hier: Vergabe von Bauleistungen**

Die Netze BW GmbH wird ab der KW 47 im Bereich der Kalkofenstraße und dem Drosselweg alte Stromleitungen erneuern und sanieren. Wie bereits berichtet wurde im Zuge der Baugebietsentwicklung die erforderlichen Erschließungsarbeiten durch die Telekom nicht ausgeführt. Im Zuge dieser Baumaßnahmen der Netze BW besteht für die Gemeinde eine Mitverlegeoption für Breitbandleerrohre und somit die Möglichkeit das Baugebiet Herdweg frühzeitig an das kommunale Glasfasernetz anzubinden. Das Angebot für die Mitverlegung liegt bei rund 106.000,- € brutto und wurde vom Gemeinderat beauftragt. In der Vergangenheit wurden bei Mitverlegungsmaßnahmen nur die Leerrohre (ohne Glasfaser) für das Breitband verlegt. In dem vorliegenden Angebot sind nun sämtliche Leistungen für einen komplett mit Breitband erschlossenen Abschnitt enthalten, sodass möglichen Anschlussnehmern gleich das Glasfaser und somit den Anschluss ans Internet angeboten werden kann. In den kommenden Tagen wird die NetzeBW entlang der Trasse Kontakt mit den Anwohnern aufnehmen um die Möglichkeiten eines Hausanschlusses abzufragen und zu besprechen.

Herr King setze das Gremium darüber in Kenntnis, dass erfreulicherweise die Förderfähigkeit der Mitverlegung im Rahmen des Landesförderprogramms nach VwV Breitbandförderung beim Innenministerium angefragt und positiv beschieden werden konnte, da derzeit noch ein sogenannter „weißer Fleck“ (Versorgung unter 3Mbit/s) vorliegt. Hier kann mit einer Förderung in Höhe von rund 23.650 Euro gerechnet werden. Der Förderantrag wurde vorsorglich bereits gestellt. Kurzfristig konnte durch das Innenministerium eine sogenannte Unbedenklichkeitsbescheinigung erstellt werden, die ermöglicht, den Ausbau abhängig von der Witterung noch im Laufe des Jahres 2020 zu beginnen, ohne auf den Förderbescheid warten zu müssen.

Der Gemeinderat fasste mit einer Enthaltung und vierzehn Ja-Stimmen mehrheitlich folgenden Beschluss:

1. Vorbehaltlich der Bewilligung von Zuschussmitteln werden im Zuge der Tiefbaumaßnahme der Netze BW im erforderlichen Abschnitt (Kalkofenstraße bis Herdweg und bis Drosselweg Nr. 8) Breitbandleerrohre mit eingelegt. Die Netze BW wird für die Durchführung der notwendigen Mitverlegearbeiten in Höhe von brutto ca. 106.000,- € (mit 19% MwSt.) beauftragt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt das Erforderliche zu veranlassen

## **TOP 8**

### **Satzung über die Höhe der zulässigen Miete für öffentlich geförderte Wohnungen nach § 32 Landeswohnraumförderungsgesetz**

#### **Hier: Beschlussfassung**

Mit Wirkung ab 01.01.2008 hatte das Land Baden-Württemberg von seiner Gesetzgebungskompetenz im Bereich des Wohnungswesens Gebrauch gemacht und ein neues „Landesgesetz zur Förderung von Wohnraum und Stabilisierung von Quartierstrukturen“ (Landeswohnraumförderungsgesetz – LWoFG) beschlossen. Eine wesentliche Änderung dieses Gesetzes bezieht sich auf die Abschaffung der sogenannten Kostenmiete für öffentlich geförderte Wohnungen. Ab 01.01.2009 haben sich öffentlich geförderte Wohnungen an der ortsüblichen Vergleichsmiete zu orientieren. Hierbei ist ein Abschlag vorzunehmen, welcher mindestens 10 % betragen muss (ansonsten wäre die öffentliche Förderung, die ja dazu dient, günstigen Mietraum zu schaffen, nicht mehr gerechtfertigt). Die Gemeinde Bodelshausen hatte, das teilte Herr King den Gemeinderätinnen und -räten mit, bislang noch keine solche Satzung beschlossen. Soweit eine derartige Satzung noch nicht vorhanden ist muss diese noch rückwirkend zum 01.01.2009 erlassen werden - hierauf hatte auch die Kommunalaufsicht des Landkreises hingewiesen. In Bodelshausen sind derzeit 64 Wohnungen mit laufender Belegungsbindung gelistet.

Der Gemeinderat beschloss einstimmig die im Entwurf vorgestellte Satzung über die Höhe der zulässigen Miete für öffentlich geförderte Wohnungen nach § 32 Landeswohnraumförderungsgesetz.