

## **Bericht über die öffentliche Gemeinderatssitzung vom 21.11.2024**

### **TOP 1: Begrüßung und Bekanntgabe des Protokolls**

Bürgermeister Lang eröffnet die Sitzung und begrüßt die Gemeinderatsmitglieder, Herrn Frieder Götz vom Gemeindeverwaltungsverband Oberes Filstal, einen Zuhörer sowie eine Vertreterin von der Presse. Hiernach gibt er das Protokoll der vergangenen Sitzung bekannt.

### **TOP 2: Bürgerfragestunde**

Von Seiten des Zuhörers werden keine Fragen an den Gemeinderat gestellt.

### **TOP 3: Beschluss zum Schulbau in Laichingen**

Bürgermeister Roland Lang erklärt, dass hinsichtlich des geplanten Schulneubaus in Laichingen von Seiten der Stadtverwaltung Laichingen von den Umlandgemeinden eine Erklärung gewünscht wird, in welcher man sich zu weiteren Gesprächen bezüglich der Baukosten bereit erklärt. Aus Sicht des Vorsitzenden könne man hier weitere Gespräche führen.

**Ohne weitere Aussprache beschließt der Gemeinderat einstimmig, dass hinsichtlich des Schulbaus in Laichingen weitere Gespräche mit der Stadtverwaltung Laichingen geführt werden sollen.**

### **TOP 4: Erhöhung der Steuerhebesätze**

Einleitend erklärt Bürgermeister Roland Lang, dass im Kreisrat derzeit eine Erhöhung der Kreisumlage um bis zu 4 % diskutiert werde. Eine solche Erhöhung stellt eine kleine Gemeinde wie Drackenstein, welche zwar derzeit noch komplett ohne Schulden dasteht, zukünftig vor immer größere finanzielle Herausforderungen. Auch sei für das Jahr 2026 bereits jetzt eine weitere Erhöhung der Kreisumlage angekündigt worden. Um diese steigenden Umlagezahlungen zumindest zum Teil auffangen zu können, hält er eine Anpassung der Steuerhebesätze, welche bereits seit 24 Jahren nicht mehr erhöht worden sind, für angemessen. Zur detaillierten Vorstellung der Steuerhebesätze übergibt Bürgermeister Roland Lang das Wort an Kämmerer Frieder Götz vom Gemeindeverwaltungsverband Oberes Filstal.

Herr Götz erklärt sodann, dass die Hebesätze für die Grundsteuer A (Grundsteuer für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke) und Grundsteuer B (unbebaute und bebaute Grundstücke) als auch für die Gewerbesteuer derzeit allesamt 360 vom Hundert betragen. Hinsichtlich der Grundsteuer A und B erklärt Herr Götz, dass hier aufgrund der Grundsteuerreform in jedem Falle eine Neufestlegung der Hebesätze von Nöten sei. Er geht hierzu kurz generell auf die neue Systematik der Grundsteuererhebung ein. Demnach war die Grundsteuerreform aufgrund eines Bundesverfassungsgerichtsurteils notwendig geworden, da die ehemalige Grundsteuererhebung zu gravierenden und umfassenden Ungleichbehandlungen geführt habe. Als Reaktion auf das Urteil wurde von der Bundesregierung bereits Ende des Jahres 2019 ein Grundsteuerreformpaket auf den Weg gebracht. Hierin wurde für die zukünftige Grundsteuererhebung ein sogenanntes „Bundesmodell“ erarbeitet. Den einzelnen Bundesländern wurde jedoch die Möglichkeit gewährt, sich entweder dem „Bundesmodell“ anzuschließen oder ein eigenes Erhebungsmodell zu erarbeiten. Die Landesregierung von Baden-Württemberg hatte sich in diesem Zuge dazu entschieden, das „Bundesmodell“ lediglich für die Grundsteuer A zu übernehmen. Für die Grundsteuer B entschied sich die Landesregierung hingegen für ein

eigenes Landesmodell, welches mittlerweile bereits als „Flächenmodell“ bekannt ist. Hier ist nun beim Bewertungsverfahren, welches vom Finanzamt durchgeführt wird, lediglich noch der Bodenrichtwert und die Grundstücksfläche relevant. Die Art und Weise der Bebauung spielt hingegen überhaupt keine Rolle mehr. Hierdurch wird zukünftig bei großen Grundstücken mit einer spärlichen Bebauung eine deutlich erhöhte Grundsteuer anfallen. Im Umkehrschluss werden kleinere Grundstücke mit verdichteter Bebauung bzw. mit mehrstöckiger Bebauung geringere Grundsteuerbescheide erhalten. Herr Götz erklärt des Weiteren, dass zukünftig unbebaute Grundstücke im Vergleich zu bebauten Grundstücken eine erhöhte Besteuerung erfahren werden. Generell werden die Hebesätze der Städte und Gemeinden aufgrund der völlig unterschiedlichen Grundsteuermessbeträge nicht mehr untereinander vergleichbar sein.

Hinsichtlich der Entwicklung der Grundsteuer B erklärt Herr Götz, dass die Summe der Grundsteuermessbeträge für das Jahr 2024 bei 12.500 € gelegen habe. Multipliziert mit dem bisherigen Hebesatz von 360 vom Hundert ergab sich im Jahr 2024 somit ein Grundsteueraufkommen in Höhe von 44.903,02 €.

Für das Jahr 2025 ergab sich nun im Rahmen des neuen „Flächenmodells“ beim Finanzamt für die Gemeinde Drackenstein ein leicht erhöhter Steuermessbetrag in Höhe von 13.900 €. Theoretisch könnte man daher nun, wenn man ein genau so hohes Grundsteueraufkommen wie im Jahre 2024 erzielen wollen würde, einen geringeren Grundsteuerhebesatz ansetzen. Aufgrund der eingangs von Bürgermeister Roland Lang erwähnten Erhöhung bei der Kreisumlage kommt jedoch auch eine moderate Erhöhung der Hebesätze in Frage. In der Folge stellt Herr Götz dem Gremium daher anhand von einer Kalkulation das Grundsteueraufkommen bei verschiedenen möglichen Hebesätzen vor.

In der Folge werden die verschiedenen möglichen Hebesätze im Gremium diskutiert. Das Gremium einigt sich hierbei schnell darauf, dass eine moderate Erhöhung des Hebesatzes bei der Grundsteuer B auf 380 vom Hundert aufgrund der stark erhöhten Kreisumlagezahlungen vertretbar sei. Das Gesamtaufkommen an der Grundsteuer B würde im Jahre 2025 hierdurch auf 52.820 € ansteigen.

Hinsichtlich der Grundsteuer A erklärt Herr Götz, dass hier beim Finanzamt aufgrund einer sehr geringen Rückmeldungsquote von Seiten der Grundstückseigentümer noch nicht wirklich belastbare Zahlen vorliegen. Nach kurzer Diskussion einigt sich das Gremium auch hier darauf, dass der Hebesatz ebenfalls auf 380 vom Hundert erhöht werden solle. Ende des kommenden Jahres sollen jedoch sowohl die Hebesätze bei der Grundsteuer A als auch bei der Grundsteuer B überprüft werden.

Abschließend erklärt Bürgermeister Roland Lang, dass das nun eingeführte „Flächenmodell“ bereits stark in der Kritik stehe, da hierdurch das von der Landesregierung politisch gewollte verdichtete Bauen vorangetrieben werden soll. Die großen Verlierer hiervon seien vor allem die Einfamilienhausbesitzer, da sich hier die Grundsteuerbescheide zum Teil beträchtlich erhöhen. Aus diesem Grund wurden bereits von vielen Grundstückseigentümern sogenannte Wertgutachten beim Gutachterausschuss beantragt und mancherorts wurde sogar Klage gegen die neue Veranlagung eingereicht. Auch er selbst sieht das „Flächenmodell“ eher kritisch.

Hinsichtlich der Gewerbesteuerhebesätze stellt Herr Götz dem Gremium anhand einer Kalkulation ebenfalls verschiedene Hebesätze vor. Auch hier ist sich das Gremium nach kurzer Diskussion schnell einig, dass eine moderate Erhöhung auf einen Hebesatz von 380 vom Hundert angemessen sei. Das Gewerbesteueraufkommen würde sich hierdurch von derzeit knapp 200.000 € auf künftig rund 211.000 € erhöhen. Trotz der Erhöhung weist die Gemeinde Drackenstein im Vergleich zu den Umlandgemeinden gemeinsam mit der Gemeinde Hohenstadt nach wie vor den niedrigsten Gewerbesteuerhebesatz aus.

Bürgermeister Roland Lang erklärt, dass trotz dieser Hebesatzerhöhungen lediglich rund 75% der Kreisumlagerhöhung aufgefangen werden können.

**Der Gemeinderat stimmt in der Folge einstimmig der diskutierten Hebesatzerhöhung zu. Die Hebesätze für die Grundsteuer A und B als auch der Hebesatz der Gewerbesteuer betragen somit zukünftig allesamt 380 vom Hundert. Ebenfalls wird der neuen Hebesatzsatzung in der vorgelegten Form einstimmig zugestimmt.**

**TOP 5: Bausachen: Nochmalige Beratung über die Hauptstraße 17 / Flst. 129/5 - Antrag auf Nutzungsänderung eines Gemeinschaftssaals in 6 (Monteurs-) Zimmer**

Die Verwaltung verweist eingangs auf die bereits im September zu diesem Tagesordnungspunkt erfolgte Beratung. In der damaligen Sitzung versagte der Gemeinderat der beantragten Nutzungsänderung aufgrund von Bedenken hinsichtlich des Brandschutzes, einer zu geringen Zahl an Stellplätzen sowie aufgrund von hygienischen Bedenken einstimmig das gemeindliche Einvernehmen. Die Versagung erfolgte hierbei trotz der eigentlich erfüllten Einfügungsvoraussetzung des § 34 BauGB, da der Gemeinderat hiermit seine generelle Unzufriedenheit mit den bisherigen Planungen ausdrücken wollte. Die Gemeinde wurde nun vom Landratsamt darüber in Kenntnis gesetzt, dass von deren Seite die Zulässigkeitsvoraussetzungen der Nutzungsänderung nach wie als erfüllt betrachtet werden und das Einvernehmen der Gemeinde daher zu erteilen wäre. Sollte die Gemeinde das Einvernehmen weiterhin nicht erteilen, so wird das Landratsamt das fehlende Einvernehmen ersetzen.

Bürgermeister Roland Lang erklärt hieraufhin, dass er die Nutzungsänderung nach wie vor kritisch sehe. Vor allem das Thema Brandschutz bereitet ihm weiter Sorgen. So habe das Landratsamt zwar verschiedene brandschutztechnische Auflagen mitgeteilt, jedoch sieht er diese nicht als ausreichend an. Auch hält er eine Anleitbarkeit des Hauses generell für schwierig, da hierfür eine freie Straße gewährleistet sein müsste. Durch die jedoch im Straßenraum zu erwartenden parkenden Monteursfahrzeuge, wäre im Brandfalle quasi kein Platz für eine Anleiterung vorhanden. Aufgrund seiner weiterhin vorhandenen brandschutzrechtlichen Bedenken, habe er sich daher auf der Kreisbrandmeisterstelle erkundigt, ob von deren Seite eine Beurteilung des Baugesuchs durchgeführt wurde. Von der Kreisbrandmeisterstelle wurde dies jedoch verneint. Bürgermeister Roland Lang fordert daher, dass von der Kreisbrandmeisterstelle eine Begutachtung des Baugesuchs durchgeführt wird. Des Weiteren geht er kurz auf die Vorschrift der Landesbauordnung ein, nach welcher für Nutzungsänderungen, bei welchen zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird und das Bestandsgebäude seit mehr als fünf Jahren genehmigt wurde, keine zusätzlichen Stellplätze geschaffen werden müssen. So sei es seiner Meinung nach naiv zu glauben, dass bei zusätzlichem Wohnraum in Form von Monteurswohnungen nicht mit einem erhöhten Fahrzeugaufkommen und somit nicht mit einem erhöhten Stellplatzbedarf gerechnet wird. Aus diesem Grunde könne er das Baurecht in diesem Falle nicht so ganz nachvollziehen.

Auch von den übrigen Gremiumsmitgliedern werden die Bedenken des Vorsitzenden weiterhin geteilt. So äußert ein Gremiumsmitglied, dass er als langjähriger Feuerwehrmann die vom Landratsamt vorausgesetzte Anleitbarkeit des Gebäudes nicht nachvollziehen könne. Auch geht er bei einer Legalisierung des bisherigen Zustandes von einer drastischen Verschlimmerung der Parksituation aus.

Von anderer Seite bemängelt eine Gemeinderätin, dass die Einwendungen und Ängste der Gemeinde beim Landratsamt scheinbar auf taube Ohren gestoßen seien.

Ein weiterer Gemeinderat erklärt, dass er auch bei dieser nun zweiten Beratung auf keinen Fall seine Zustimmung für das Baugesuch geben könne.

**In der folgenden Abstimmung wird der beantragten Nutzungsänderung einstimmig das gemeindliche Einvernehmen versagt.**

## **TOP 6: Bekanntgabe einer Bausache: Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück An der Weide 21 / Flst 302/64**

Die Verwaltung gibt bekannt, dass beim Landratsamt die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück An der Weide 21 / Flst 302/64 im sogenannten Kenntnisgabeverfahren eingereicht wurde. Da der Bauherr beim Kenntnisgabeverfahren erklärt, dass er sich an sämtliche geltenden Bauvorschriften hält, wird das Baugesuch lediglich vom Landratsamt bearbeitet und ein Einvernehmen der Gemeinde ist nicht von Nöten.

## **TOP 7: Vorstellung und Beschluss über einen Maßnahmenkatalog zur Klimaanpassung**

Die Verwaltung erklärt, dass im Jahre 2024 zwei Termine mit dem Klimaanpassungsmanager des Landratsamtes zur Erörterung der Folgen des Klimawandels für die Gemeinde Drackenstein stattgefunden haben. Ebenfalls wurde auf Grundlage dieser beiden Termine ein Maßnahmenkatalog zur Klimawandelanpassung der Gemeinde Drackenstein erstellt, welcher nun der Gemeinde in überarbeiteter Form zugesandt wurde. Der Maßnahmenkatalog enthält hierbei Vorschläge in verschiedenen Kompetenzbereichen wie Starkregen, Katastrophenschutz, klimaresilienz des Gemeindewaldes, Optimierung der öffentlichen Einrichtungen etc. Bei vielen der vorgeschlagenen Maßnahmen konnte bereits festgestellt werden, dass diese von der Gemeinde bereits angegangen worden sind bzw. einige Maßnahmen sind bereits etabliert. Von Seiten des Landratsamtes wurde nun vorgeschlagen, dass der Maßnahmenkatalog noch vom Gemeinderat abgesegnet wird. Einerseits soll hierdurch die Vorbildwirkung der Öffentlichen Hand beim Thema Klimaschutz bekräftigt werden. Zudem kann die Gemeinde durch einen beschlossenen Maßnahmenkatalog in den Genuss von zum Teil attraktiven Förderprogrammen zum Thema Klimaanpassung gelangen.

**Nach kurzer Diskussion stimmt der Gemeinderat bei sieben Stimmen dafür, einer Gegenstimme sowie einer Enthaltung der Verabschiedung des Maßnahmenkatalogs zur Klimaanpassung zu.**

## **TOP 8: Antrag zur Aktualisierung von Vermessungspunkten im Bereich der Gosbacher Straße 6-14 sowie im Bereich des Mühlrainweges**

Aus der Mitte des Gemeinderates wurde ein Antrag zur Aktualisierung von Vermessungspunkten im Bereich der Gosbacher Straße 6-14 sowie im Bereich des Mühlrainweges gestellt.

Als Begründung für den Antrag wurden die folgenden Punkte aufgeführt:

1. **Aktualisierung der Grundstücksdaten:** Eine aktuelle Vermessung ermöglicht eine präzise Erfassung der Grundstücksgrenzen und ihrer Größe.
2. **Klärung von Eigentumsfragen:** Durch eine Vermessung könnten potenzielle Unklarheiten bei den Grundstücksgrenzen ausgeräumt werden, was hoffentlich zu einer besseren Nachbarschaftspflege und Reduzierung rechtlicher Konflikte beiträgt.

In der Folge wird der Antrag zum Teil kontrovers im Gremium diskutiert. So erkundigt sich ein Gremiumsmitglied zunächst mit welchen Kosten man hier für eine Vermessung rechnen müsse. Die Verwaltung erklärt hierzu, dass noch keine Angebote eingeholt wurden, da das Gremium zunächst darüber entscheiden müsse, ob überhaupt eine Vermessung erfolgen solle und wenn ja in welchem Umfang. Erst wenn diese Parameter geklärt seien, können fundiert Angebote angefragt werden.

Von anderer Seite wird angefragt, ob hier Probleme bekannt seien. Der Vorsitzende erklärt, dass das Geoinformationssystem hier tatsächlich an einigen Stellen eine Überschreitung der Grundstücksgrenzen vermuten lässt. Seiner Meinung nach sei hier jedoch vor allem der Mühlrainweg interessant, da im Bereich der Gosbacher Straße die Grenzpunkte eigentlich vorhanden sein müssten.

Auch weitere Gremiumsmitglieder schließen sich der Meinung an, dass vor allem die Strecke des Mühlrainweges bis zur Mariengrotte hinsichtlich einer Überprüfung interessant sei.

**In der Folge beschließt der Gemeinderat bei sechs Stimmen dafür und drei Enthaltungen zunächst eine Überprüfung der Grenzpunkte im Bereich Mühlrainweg bis zur Mariengrotte durchzuführen. Die Verwaltung wird dem Gremium zudem eine Übersicht über die Grenzpunkte in der Gosbacher Straße zukommen lassen.**

### **TOP 9: Sachstandbericht zum Mehrgenerationenspielplatz**

Bürgermeister Roland Lang erklärt, dass man derzeit noch auf die endgültige Baugenehmigung für den Spielplatz warte. Wie bereits in der vergangenen Sitzung berichtet, wurde das vom Gesundheitsamt geforderte Bodengutachten mittlerweile erstellt und dem Landratsamt vorgelegt. Generell wurde die Errichtung eines Spielplatzes in dem Gutachten für unbedenklich gehalten. In der kommenden Zeit möchte der Vorsitzende gemeinsam mit dem Bauhof eine Auspflockung des Spielplatzgeländes vornehmen. Hinsichtlich der Ausstattung des Spielplatzes präsentiert der Vorsitzende dem Gemeinderat sowohl einige Optionen an Kinderspielgeräten als auch an Fitnessgeräten. In der anschließenden kurzen Diskussion ist sich das Gremium einig, dass man sich nach dem Erhalt der Baugenehmigung zunächst um die Anschaffung der wirklich essentiellen Spielgeräte kümmern solle und dann über die Jahre eine sukzessive Erweiterung entsprechend dem Bedarf möglich ist. Ebenfalls soll nach Erhalt der Baugenehmigung ein Ausschuss, welcher sich mit der Gestaltung des Spielplatzes auseinandersetzt, gegründet werden.

### **TOP 10: Verschiedenes**

Gemeinderat Finckh bedankt sich beim Bauhof für die Unterstützung bei der diesjährigen Drückjagd.