



NIEDERSCHRIFT über die öffentliche

Sitzung des Marktgemeinderates

vom 12. November 2024
Sitzungssaal im Rathaus

Vorsitz:

Erster Bürgermeister Daniel Wehner

Der Vorsitzende erklärte die Sitzung um 19:00 Uhr für eröffnet. Er stellte fest, dass sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen wurden und dass Zeit, Ort und Tagesordnung für die öffentliche Sitzung ortsüblich bekanntgemacht worden ist. Die Mehrheit der Mitglieder ist anwesend und stimmberechtigt. Der Marktgemeinderat ist somit beschlussfähig.

Gremiumsmitglieder:

Silvia Metz
Egon Gessner
Markus Alles
Joachim Bühner
Eugen Edelman
Florian Eickhoff
Michael Frank
Ariel Karwacki
Tony May
Bernd Müller
Matthias Nürnberger
Frank Rüttiger
Johannes Schlereth
Ralf Schlereth
Sebastian Schlereth
Marion Zehe

Bemerkung:

Entschuldigt sind

Andreas Bauer
Andreas Metz
Christian Metz
Johannes Vorndran

Weiterhin anwesend

Heiko Schuhmann (Geschäftsleitung / Protokollführung)
Sabrina Brixel (Mitarbeiterin Kämmerei)
Marco Beiersdörfer, Dipl. Ing. (FH) (Technische Bauabteilung)

Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Marktgemeinderatssitzung vom 22.10.2024
2. Bauantrag: Anbauten an die landwirtschaftlich genutzte Maschinenhalle für landwirtschaftliche Geräte, Fl.-Nr. 1910, Gem. Waldfenster
3. Bauantrag: Erweiterung der landwirtschaftlichen Lagerhalle, Fl.-Nr. 2781, Gem. Wollbach
4. Bauvoranfrage: Scheunenumbau und Erweiterung, Am Berg 9, Fl.-Nr. 1349, Gem. Premich
5. Straßeninstandsetzung 2025;
Mindestauftragssumme, Auftragsobergrenze, Vergabeermächtigung
6. Verkauf von gemeindlichen Gebäuden
7. Grundsteuerreform;
Vorbesprechung Hebesatzfestsetzung ab 2025
8. Bekanntgabe von Vergabeentscheidungen

Öffentliche Sitzung

1.	Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Marktgemeinderatssitzung vom 22.10.2024
----	--

Sachverhalt:

Das Protokoll der öffentlichen Marktgemeinderatssitzung vom 22.10.2024 wurde den Ratsmitgliedern über das Ratsinformationssystem (RIS) zur Verfügung gestellt.

Beschluss:

Hiergegen erheben sich keine Einwände. Die Niederschrift gilt gemäß § 23 Abs. 2 Satz 2 Gescho als genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 0 : 0

2.	Bauantrag: Anbauten an die landwirtschaftlich genutzte Maschinenhalle für landwirtschaftliche Geräte, Fl.-Nr. 1910, Gem. Waldfenster
----	---

Sachverhalt:

Der Bauherr beabsichtigt die best. landwirtschaftliche Maschinenhalle mit drei Anbauten zu erweitern. An die Südost-Wand der best. Maschinenhalle soll Anbau 1 mit einer Länge von 12,50 m und einer Breite von 2,50 m errichtet werden. An die südwestliche Außenwand ist geplant den Anbau 2 und Anbau 3 mit einer Gesamtlänge von 15,00 m zu errichten. Die Breite der beiden Anbauten beträgt 4,60 m. Alle drei Anbauten dienen zum Unterstellen für landwirtschaftliche Geräte wie Volldrehpflug, Sämaschine, Kreiselheuer, Schwader, Anhänger, Egge, Grupper und zwei Mähwerke.

Beschluss:

Die Erweiterung der baulichen Anlage liegt im Außenbereich der Gemarkung Waldfenster. Eine Erschließung ist über den Flurweg Fl.-Nr. 1855 und 1858 vorhanden. Ein Anschluss an die Entwässerungsanlage bzw. an die Wasserversorgungsanlage wird nicht benötigt. Das Oberflächenwasser aus den Dachflächen versickert auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1910. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird unter der Bedingung erteilt, dass es sich um ein privilegiertes Vorhaben im Sinne der baurechtlichen Vorschriften handelt, aus naturschutzrechtlicher Sicht keinen Bedenken begegnet oder wenn es als sonstiges Vorhaben nach Bewertung durch die Genehmigungsbehörde ausnahmsweise als genehmigungsfähig angesehen werden kann (§ 35 BauGB).

Abstimmungsergebnis: 16 : 1

3.	Bauantrag: Erweiterung der landwirtschaftlichen Lagerhalle, Fl.-Nr. 2781, Gem. Wollbach
----	--

Sachverhalt:

Der Bauherr beabsichtigt eine Erweiterung der best. landwirtschaftlichen Lager- und Gerätehalle, da die aktuelle Hallengröße nicht mehr ausreicht. Die Halle soll an der südöstlichen Seite um eine 19,60 m lange und 10,00 m breite Überdachung erweitert werden. An der nordöstlichen Seite sieht die Planung vor, die bestehenden 4,65 m tiefe Überdachung um 10,00 m zu verlängern. Die

Nutzung der Erweiterung wird wie im Bestand zur Unterbringung von Heuvorräten genutzt, sowie für das Abstellen von landwirtschaftlichen Geräten.

Beschluss:

Die Erweiterung der baulichen Anlage liegt im Außenbereich der Gemarkung Wollbach. Eine Erschließung ist über den Feldweg Fl.-Nr. 2785 vorhanden. Ein Anschluss an die Entwässerungsanlage bzw. an die Wasserversorgungsanlage wird nicht benötigt. Das Oberflächenwasser aus den Dachflächen versickert auf dem Grundstück Fl.-Nr. 2781. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird unter der Bedingung erteilt, dass es sich um ein privilegiertes Vorhaben im Sinne der baurechtlichen Vorschriften handelt, aus naturschutzrechtlicher Sicht keinen Bedenken begegnet oder wenn es als sonstiges Vorhaben nach Bewertung durch die Genehmigungsbehörde ausnahmsweise als genehmigungsfähig angesehen werden kann (§ 35 BauGB).

Abstimmungsergebnis: 16 : 0

Zweite Bürgermeisterin Silvia Metz hat wegen persönlicher Beteiligung gemäß Art. 49 GO an Beratung und Abstimmung nicht teilgenommen.

4.	Bauvoranfrage: Scheunenumbau und Erweiterung, Am Berg 9, Fl.-Nr. 1349, Gem. Premich
-----------	--

Sachverhalt:

Die Bauherren möchten die vorhandene Scheune um ca. 2,73 m bis an die Grundstücksgrenze zur Fl.-Nr. 1350 erweitern. Die bestehende Scheune soll zukünftig als Garage, Werkstatt und Gerätelager genutzt werden. In der seitlichen Erweiterung ist eine weitere Garage geplant. Zudem planen die Bauherren einen 8,23 m langen und ca. 13,17 m breiten Anbau in nordöstlicher Richtung an die vorhandene Scheune zu errichten. In dem Anbau sollen landwirtschaftliche Geräte und Traktoren untergestellt werden.

Beschluss:

Die geplante bauliche Anlage liegt im Innenbereich der Gemarkung Premich. Der Bereich ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen. Die Erschließung ist gesichert. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis: 17 : 0

5.	Straßeninstandsetzung 2025; Mindestauftragssumme, Auftragsobergrenze, Vergabeermächtigung
-----------	--

Sachverhalt:

Seitens der Verwaltung ist es auch für nächstes Jahr wieder beabsichtigt, die Ausschreibung und Beauftragung der Straßeninstandsetzungsarbeiten zu beschleunigen. Das wird vorgeschlagen und erfordert wie gehabt die entsprechende Zustimmung und Freigabe durch den Marktgemeinderat (zuletzt TOP 4 vom 14. November 2023).

Um eine frühzeitige Auftragsvergabe zu realisieren und den Baufirmen wieder eine Kalkulationsgrundlage an die Hand zu geben, werden die Massenansätze in der Ausschreibung wieder geschätzt. Als Auftragsvolumen wird eine Spanne von 150.000 Euro (als garantierte

Mindestauftragssumme) bis 250.000 Euro (als gedeckelte Maximalsumme) festgelegt. Innerhalb dieser Spanne (jeweils netto) wird nach den angebotenen Einheitspreisen abgerechnet.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat ist mit dieser Vorgehensweise einverstanden. Das hat sich bewährt und soll auch für 2025 so erfolgen. Als Mindestsumme werden 150.000 Euro und als Obergrenze 250.000 Euro (jeweils netto) festgesetzt. Gleichzeitig wird - um das Vergabeverfahren soweit wie möglich zeitlich abzukürzen - die Verwaltung ermächtigt, nach Wertung der Angebote, den Auftrag zu vergeben. Bei der Festlegung der Bereiche werden die Ortsreferenten mit eingebunden.

Abstimmungsergebnis: 17 : 0

6.	Verkauf von gemeindlichen Gebäuden
-----------	---

Sachverhalt:

Das Ratsgremium hatte sich schon vor längerer Zeit mit dem Verkauf von nicht mehr genutzten gemeindlichen Gebäuden beschäftigt. Zwischenzeitlich wurden für die Anwesen

Von-Henneberg-Straße 41 Altes Rathaus Stralsbach

Freier Weg 1 Alte Schule Waldfenster

Rhönstraße 20 Altes Rathaus Wollbach

Wertermittlungen durchgeführt.

Teilweise sind vor einem Verkauf noch Grundstücksabtrennungen bzw. -teilungen für Straßen- bzw. Löschwasserflächen vorzunehmen.

Beschluss:

Nachdem für alle drei Objekte kein dauerhafter Nutzungsbedarf gesehen wird, beschließt das Ratsgremium diese zum Verkauf anzubieten. Die Verkaufsmodalitäten werden gesondert festgelegt.

Abstimmungsergebnis: 16 : 1

7.	Grundsteuerreform; Vorbesprechung Hebesatzfestsetzung ab 2025
-----------	--

Sachverhalt:

Das Ratsgremium wird anhand der mit den Sitzungsunterlagen verteilten und dieser Niederschrift dauerhaft beigefügten Zusammenfassung zur Grundsteuerreform vom 30.10.2024 nochmals ausführlich über das Thema informiert.

In welcher Höhe die Grundsteuer für den Grundbesitz nach neuem Recht belastet wird, hängt maßgeblich von der neuen verfassungsrechtlich notwendigen Bewertung des jeweiligen Grundstückes durch die Finanzbehörde ab. Die Gemeinden haben auf diese Wertfeststellung keinen Einfluss.

Logischerweise folgt hieraus, dass durch das wertunabhängige Flächenmodell vor allem größere Grundstücke höher bewertet sind und sich dies entsprechend auf die Höhe der Grundsteuer auswirken wird. Hinzu kommt für viele dieser Grundstücke, dass diese aufgrund von Bewertungen, die teilweise bis in die 60'er Jahre zurückgehen, der Grundsteuermessbetrag im Vergleich zu

Objekten in den Baugebieten viel zu niedrig eingestuft war, und deshalb die Neubewertung im Vergleich zur bisherigen extrem abweicht.

Bewertungsbeispiel für ein altes Anwesen im Innenortsbereich eines Ortsteils mit Wohnhaus, Nebengebäuden (Scheune, Halle) und einer Grundstücksgröße von 1.059 m²:

bisheriger Grundsteuermessbetrag	10,50 €	
Grundsteuermessbetrag nach neuer Bewertung:	141,76 €	= Erhöhung 1.250 %!!!

Vergleich hierzu ein Wohnhaus mit Garage aus dem Jahr 1999 aus einem Baugebiet des gleichen Ortsteils mit einer Bauplatzfläche von 867 m²:

bisheriger Grundsteuermessbetrag	97,97 €	
Grundsteuermessbetrag nach neuer Bewertung:	99,43 €	= Erhöhung um 1,49 %.

Diese Unterschiede können mit der Hebesatzfestsetzung nicht ausgeglichen werden. Letztlich wurde durch das Gerichtsurteil ja auch bestätigt, dass viele Grundsteuerfestsetzungen in der Vergangenheit zu niedrig waren und dieses auch über viele Jahre hinweg.

Zur Ermittlung der Aufwandsneutralität sollten zum einen bisher nicht veranlagte Grundstücke ausgegliedert werden, da diese auf die Bezugsgrößen aus der Vergangenheit keinen Einfluss hatten. Zum anderen sollte ein Puffer für zu erwartende Messbetragsanpassungen vorgesehen werden, da ansonsten die Hebesätze für 2025 maximal gesenkt und für das Jahr 2026 wieder mit der Notwendigkeit einer Neuverbescheidung und dem damit einhergehenden Aufwand angehoben werden müssten. Im Übrigen verweist die Verwaltung darauf, dass in der Vergangenheit zur Stabilisierung der gemeindlichen Finanzausstattung bereits mehrfach eine Anhebung der Grundsteuerhebesätze angeregt wurde.

Anhand von Berechnungsmodellen wird dem Gremium auf Grundlage der aktuell bekannten, leider noch immer unvollständigen Daten, sowie der angezeigten Ein- und Ausgliederungen für beide Grundsteuerarten die jeweiligen Ergebnisse für die sich ergebenden Hebesatzspannen ausführlich dargestellt. Für die Grundsteuer A ermittelt sich hierbei eine Spanne von 225 % bis 260 % und für die Grundsteuer B von 200 % bis 230 %. Zur rechtzeitigen Bekanntmachung der künftigen Hebesätze ist für die kommende Sitzung am 03. Dezember 2024 die entsprechende Beschlussfassung vorgesehen.

Zur Praxiserleichterung könnte und sollte eine Kleinbetragsregelung vorgesehen werden, bei der auf eine Steuereinhebung verzichtet wird.

Beschluss:

Das Ratsgremium beschließt, keine Ermäßigungen nach Art. 5 BayGrStG für Wohnflächen im Zusammenhang mit land- und forstwirtschaftlichen Betrieben oder für Gebäudeflächen von Baudenkmälern vorzusehen. Weiterhin wird festgelegt, auf eine Einhebung von jährlichen Grundsteuerforderungen von unter 3 Euro zu verzichten.

Abstimmungsergebnis: 17 : 0

8.	Bekanntgabe von Vergabeentscheidungen
-----------	--

Sachverhalt:

Erster Bürgermeister Daniel Wehner gibt folgende Vergabeentscheidung aus vergangenen Sitzungen bekannt:

Baufträge:	Auftragnehmer:	Auftragssumme:
Ausstattung Spielplatz in Lauter	Westfalia Spielgeräte 33161 Hövelhof	61.289,76 €
Ausstattung Spielplatz in Gefäll	Westfalia Spielgeräte 33161 Hövelhof	99.836,24 €
Straßenzustandsaufnahme	vialytics GmbH 70178 Stuttgart	Dienstleistungs- auftrag

Bürgermeister Wehner gibt weiter bekannt, dass durch die Zusammenfassung der Spielplatzaufträge durch den Lieferanten ein zusätzlicher Nachlass von 5% auf sämtliche Spielgeräte gewährt wird, dadurch reduzieren sich die Auftragssummen für Lauter um 2.285,51 Euro und für Gefäll um 3.856,02 Euro.

Abstimmungsergebnis: 0 : 0

Um 20:20 Uhr wurde die Sitzung geschlossen.

Für die Richtigkeit der Niederschrift

Markt Burkardroth

Vorsitzender

Daniel Wehner
Erster Bürgermeister

Heiko Schuhmann
Verwaltungsfachwirt