

## Aus dem Gemeinderat

An der Gemeinderatssitzung vom 27.11.2024 nahmen 11 von 14 Gemeinderatsmitgliedern teil.

### **Kreditaufnahme Eigenbetrieb Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung betreibt Grafenau als Eigenbetrieb. Für diesen Betrieb musste die Gemeinde einen Kredit über 1,6 Mio € aufnehmen, obwohl die Gemeindekasse im Moment noch über genügend liquide Mittel verfügt. Wie Kämmerin Katrin Assmann erläuterte, wurde zum 01.01.2023 das Eigenbetriebsrecht geändert. Seither ist es nicht mehr möglich, dass der Eigenbetrieb zum Jahresbeginn mit einem negativen Kassenbestand startet. Dieser muss mindestens Null betragen. Bisher wurde dies durch die Einheitskasse mit der Gemeinde ausgeglichen.

Der Eigenbetrieb Wasserversorgung hatte zum 01.01.2024 einen negativen Kassenbestand von 951.914,03 Euro. Eine Genehmigung für den Haushalt 2024 hat die Gemeinde von der Kommunalaufsicht nur erhalten, indem im Plan 2024 angenommen wird, dass der Eigenbetrieb einen Kredit in Höhe von 1 Mio. Euro aus der Ermächtigung 2023 aufnimmt und somit mit einem positiven Kassenstand in Höhe von 48.085,97 Euro ins Jahr 2024 startet.

Der Haushaltszwischenbericht für den Eigenbetrieb weist aktuell in der Liquidität ein Defizit in Höhe von rund 600.000 Euro aus. Gemeinsam mit den 1 Mio. Euro ergibt dies einen Gesamtbedarf in Höhe von 1,6 Mio. Euro an liquiden Mitteln.

Um eine Genehmigung des Haushaltes 2025 zu erlangen, war es also zwingend notwendig, noch bis zum 31.12.2024 diesen Kredit für den Eigenbetrieb Wasserversorgung aufzunehmen oder ein echtes inneres Darlehen von der Kommune an den Eigenbetrieb zu vergeben, um einen positiven Kassenbestand zum 01.01.2025 auszuweisen.

Da jedoch auch die Haushaltsplanung 2025 der Gemeinde inkl. der mittelfristigen Finanzplanung Kreditaufnahmen vorsieht, ist ein inneres Darlehen über einen längeren Zeitraum von der Gemeinde an den Eigenbetrieb nicht zielführend.

Aus diesem Grund empfiehlt die Verwaltung einen externen Kredit in Höhe von 1,6 Mio. Euro aus der Ermächtigung 2023 bzw. 2024 im Eigenbetrieb Wasserversorgung aufzunehmen. Dazu hat die Verwaltung bei den gängigen Hausbanken entsprechende Angebote eingeholt.

**Der Gemeinderat hat einer Kreditaufnahme für den Eigenbetrieb Wasserversorgung in Höhe von 1,6 Mio. Euro einstimmig zugestimmt.**

### **Grundsteuerreform - Satzung über die Erhebung der Grundsteuer und Gewerbesteuer ab 01.01.2025 (Hebesatzsatzung)**

Durch ein Urteil des Bundesverfassungsgerichts im Jahr 2018 musste die Erhebung der Grundsteuer bundesweit neu geregelt werden. Für bebaute oder bebaubare Grundstücke, für die also die Grundsteuer B erhoben wird, hat **der Landesgesetzgeber in Baden-Württemberg mit dem modifizierten Bodenwertmodell** einen eigenen Weg gewählt. Bei diesem Modell wird die Grundstücksfläche mit dem vom örtlichen Gutachterausschuss auf den 01.01.2022 festgestellten Bodenrichtwert multipliziert. Der Wert des Gebäudes ist im Gegensatz zu bisher nicht mehr relevant. In Baden-Württemberg bleibt die Bebauung eines Grundstücks und damit ein etwaiger Gebäudewert auf der Ebene der Bewertung damit unberücksichtigt. Im Ergebnis ist dies sogar auch eine wesentliche bürokratische Erleichterung! Aus Bodenrichtwert und Grundstücksfläche wurde vom Finanzamt der Grundsteuermeßbescheid erstellt, der allerdings – so Bürgermeister Thüringer – bei bis zu 30 % der Fälle falsch war. Die Summe der Grundsteuermeßbescheide in Höhe von 565.000 € stellte die Verwaltung für die neue Festsetzung des Grundsteuerhebesatzes durch den Gemeinderat dem bisherigen Betrag der Grundsteuer von 1,2 Mio € gegenüber. Dadurch ergibt sich ein Hebesatz von 215 % der Gemeinde auf den Grundsteuermeßbescheid. Damit wäre also unsere Änderung aufkommensneutral, d.h. es ist nicht gleichzeitig eine Erhöhung der Grundsteuer damit verbunden. Neben kritischen Worten für die Abläufe bei der Neufestsetzung der Grundsteuermeßbescheide übte Bürgermeister Thüringer auch Kritik an dem Transparenzregister der Landesregierung, das „angeblich“ nachweisen soll, dass die

Gemeinden nicht heimlich ihre Grundsteuer erhöhen. „Aufwand und Kosten für dieses irrsinnige Register hätte man sich sparen können,“ so der Bürgermeister, „und stattdessen die Festsetzung der Grundsteuermessbescheide fehlerfreier gestalten können. Letztendlich ist die Erhebung der Grundsteuer ein Recht der Gemeinde aus der verfassungsrechtlich garantierten Selbstverwaltung. Wer sich dagegen ausspricht, muss erklären, wie er diesen Steuerausfall ausgleichen will.“

Allerdings gibt es durch das neue Grundsteuerrecht für die einzelnen Grundstücke erhebliche Betragsänderungen. Auch dies wurde an Beispielen dem Gemeinderat vorgestellt. Vereinfacht kann dies zusammengefasst werden: Große Grundstücke mit geringer Bebauung werden in Zukunft eine deutlich höhere Grundsteuer entrichten müssen. Auch Grundstücke, bei denen die Bewertung eines alten Hauses schon lange zurückliegt. Entlastet werden vor allem Gewerbegrundstücke, da die Bebauung keine Rolle mehr spielt.

Bei **Grundstücken der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A)** hat der Landesgesetzgeber das Bundesmodell übernommen. Die Bewertung erfolgt hier auf Basis eines typisierenden durchschnittlichen Ertragswertverfahrens. Während im bisherigen Recht bei land- und forstwirtschaftlichen Betrieben die Wohngebäude der Betriebsinhaber, seiner Familienangehörigen und die Altenteiler bei der Grundsteuer A mitbewertet worden sind, werden diese zukünftig als eigenes Grundsteuerobjekt bei der Grundsteuer B bewertet. Allerdings sind bei der Grundsteuer A **bei weitem noch nicht alle Grundstücke** vom Finanzamt bewertet worden. Die Grundsteuer A beträgt bislang in Grafenau rd. 11.000 €. Da die Gemeinde eine ähnliche Änderung der Bemessungsgrundlage wie bei der Grundsteuer B erwartet, wurde vorgeschlagen den neuen Hebesatz auf 200 % festzusetzen.

Die bisherigen Hebesätze für die Grundsteuer A und B hatten übrigens seit 2015 gegolten!

**Damit beschloss der Gemeinderat mehrheitlich mit der Satzung über die Erhebung der Grundsteuer und Gewerbesteuer für die Grundsteuer B einen Hebesatz von 215 v.H, bei der Grundsteuer A einen Hebesatz von 200 v.H. Für die Gewerbesteuer bleibt der Hebesatz bei 390 v.H.**

### **Bebauungsplanverfahren Erweiterung Mittenbühl-Nord nach § 13 b i.V.m. § 215 a BauGB Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB**

Wie für das Bebauungsplanverfahren Malmsheimer Weg Nord wurde auch bei diesem Bebauungsplan in der Gemeinderatssitzung über die Stellungnahmen der Behörden und der Öffentlichkeit aus der Beteiligung und Auslegung des Bebauungsplans beraten und beschlossen. Der Beschluss über den Bebauungsplan sollte dann im Dezember erfolgen, wenn dann alle Grundstücke aufgekauft worden sind. Der Kauf der Grundstücke war eine zentrale Bedingung des Gemeinderats für die Ausweisung des Bebauungsplans. Damit kann die Baupflicht innerhalb von 5 Jahren im Grundbuch eingetragen werden. So ging Herr Kress von der Kommunalentwicklung auf die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die der Träger öffentlicher Belange ein. Anschließend wurde von ihm auch noch der aktuelle Stand des Bebauungsplanverfahrens Erweiterung Mittenbühl Nord anhand einer PowerPoint-Präsentation vorgestellt.

Dem Beschlussvorschlag wurde vom Gremium mehrheitlich zugestimmt.

### **Bebauungsplanverfahren Malmsheimer Weg - Nord nach § 13b i. V. m. § 215a BauGB Abwägung der Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach §**

### **3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB**

Auch hier ging Herr Kress von der Kommunalentwicklung auf die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die der Träger öffentlicher Belange ein. Anschließend wurde von ihm auch noch der aktuelle Stand des Bebauungsplanverfahrens Malmsheimer Weg - Nord anhand einer PowerPoint-Präsentation vorgestellt. Auch hier wird es im Dezember 2024 noch einen Satzungsbeschluss geben.

Das Gremium stimmte dem Beschlussvorschlag auch hier mehrheitlich zu.

### **Verschiedenes/Bekanntgaben**

#### **Kein barrierefreier Zugang der Toiletten im Graf-Ulrich-Bau**

Es wurde im Gremium darauf hingewiesen, dass im Graf-Ulrich-Bau die Toiletten nicht barrierefrei erreichbar sind. Dazu schlug BM Thüringer vor, dass dem Veranstalter hier zukünftig ein Schlüssel überlassen werden kann, damit dieser Zugang zu den Behindertentoiletten der Schule hat.

Vor dem öffentlichen Teil fand noch eine nichtöffentliche Sitzung statt, in der eine Personalentscheidung getroffen wurde. Im Anschluss wurde in einer weiteren nichtöffentlichen Sitzung Grundstücksangelegenheiten entschieden, sowie eine Sanierungsförderung beschlossen.