

Bericht von der Gemeinderatssitzung am 07. Mai 2024

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans „Generationswohnen im Martinsgut“ Weistropp (Abwägungsbeschluss)

Der Entwurf des Bebauungsplans „Generationswohnen im Martinsgut“ Weistropp, in der Fassung vom 18.03.2022, hat in der Zeit vom 09.05.2022 bis 08.06.2022 öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig waren die Unterlagen zur Beteiligung auf der Homepage der Gemeinde Klipphausen und im Beteiligungsportal des Landes Sachsen eingestellt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit E-Mail vom 04.05.2022 beteiligt. Für die im Rahmen der Träger- und Behördenbeteiligung sowie der Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen hat die Planstudio Dresden GmbH in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung die Abwägungsvorschläge erarbeitet.

Der Gemeinderat Klipphausen hat mehrheitlich beschlossen, dass die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der öffentlichen Auslegung zum Entwurf des Bebauungsplans „Generationswohnen im Martinsgut“ Weistropp eingegangenen Hinweise, Anregungen und Bedenken berücksichtigt bzw. zurückgewiesen werden.

Aufstellung des Bebauungsplans „Generationswohnen im Martinsgut“ in Weistropp nach § 13 a BauGB (Aufstellungsbeschluss - Erweiterung)

Mit der Erweiterung der Aufstellung des Bebauungsplanes soll in der Ortschaft die bestehende Wohnbebauung um eine Wohnanlage erweitert werden, welche sich die Nachhaltigkeit und das Gemeinschaftsleben als Prämisse gesetzt hat. Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Innenbereich und soll eine Nachverdichtung der Innenentwicklung der Ortschaft umsetzen, so dass das Aufstellen eines Bebauungsplanes nach § 13a BauGB zum Sichern der Baurechte erforderlich wird.

In den Geltungsbereich werden die Flurstücke 12/7, 13/12 und Teilflächen der Flurstücke 12/6 und 13/14 der Gemarkung Weistropp einbezogen. Als Ergänzung zur bereits erfolgten Beschlussfassung Stand 05.04.2022 wird der Geltungsbereich um die Restfläche des Flurstück 12/6 und das Flurstück 19/5 erweitert.

Damit umfasst der Geltungsbereich von vorerst 4.730 m² nun eine Fläche von ca. 6.420 m².

Die Wohnbebauung wird vom Eigentümer der Grundstücksfläche nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens umgesetzt. Sie stellt eine Verdichtung der Ortsmitte, Verbindung zwischen den bestehenden Bebauungen und Entwicklung für Gemeinschaftsflächen, als Erweiterung des Ortes dar. Die Planstudio Dresden GmbH hat im Auftrag des Grundstückseigentümers am 23.04.2024 einen Antrag auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens eingereicht.

1. Der Gemeinderat Klipphausen hat mehrheitlich beschlossen, die Erweiterung des Bebauungsplans „Generationswohnen im Martinsgut“ in Weistropp für den dargestellten Geltungsbereich nach § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) aufzustellen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird um die Restfläche des Flurstückes 12/6 und um das Flurstück 19/5 der Gemarkung Weistropp ergänzt und ist in der Anlage 1 dargestellt.
Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Wohnanlage, als Erweiterung der Ortsmitte.
2. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.
3. Der Beschluss ist gemäß § 13a Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

Entwurf des Bebauungsplans „Generationswohnen im Martinsgut“ in Weistropp (Billigungs- und Auslegungsbeschluss)

Die Planstudio Dresden GmbH hat den Entwurf des Bebauungsplans erarbeitet und hier in seiner 2. Fassung fortgeschrieben. Eine Beratung zum Planentwurf ist im Ortschaftsrat Klipphausen am 15.04.2024 erfolgt. Die vom Ortschaftsrat vorgeschlagenen Planänderungen bezüglich Verringerung der Traufhöhe, Präzisierung der Dachneigung im WA 1 und die Festlegung des obersten Vollgeschosses als ausgebauten Dachgeschoss wurden in den nun vorliegenden Entwurf vom 22.04.2024 eingearbeitet.

1. Der Gemeinderat Klipphausen hat den Entwurf des Bebauungsplans „Generationenwohnen im Martinsgut“ in Weistropp einschließlich seiner Begründung und aller Planteile in der Fassung vom 22.04.2024 mit Änderungen gebilligt
2. Der Entwurf des Bebauungsplans „Generationenwohnen im Martinsgut“ in Weistropp wird einschließlich seiner Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.
3. Der Beschluss ist gemäß § 13a Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.
4. Der Bürgermeister wird beauftragt, mit den Bauherren einen städtebaulichen Vertrag zu schließen, welcher insbesondere die Umsetzung der Festsetzungen des B-Planes, des öffentlichen Weges gemäß Ziffer 1.9 Abs. 4, sowie eine Vereinbarung zur Schaffung von Flächen, deren Nutzung dem Allgemeinwohl dient, enthält.

Vorentwurf des Bebauungsplans „Wohnbebauung Zum Rittergut“ OT Tanneberg (Billigungs- und Auslegungsbeschluss)

Der Gemeinderat hat am 15.11.2022 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnbebauung Zum Rittergut“ OT Tanneberg gefasst. Zum nun vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplans sollen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt werden.

Der Gemeinderat Klipphausen hat den Vorentwurf des Bebauungsplans „Wohnbebauung Zum Rittergut“ OT Tanneberg in der Fassung vom 24.04.2024, bestehend aus den Planteilen A – Planzeichnung, B – Textliche Festsetzungen und C-1 – Begründung, einstimmig gebilligt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wird entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Planung wird mit den benachbarten Gemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB abgestimmt.

Abbruch des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Constappel Regenbachtal (Verfahren von 2010/2011)

Am 25.11.2010 wurde der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Constappel Regenbachtal gefasst. Der Vorentwurf des B-Plans mit Stand vom 13.12.2010 umfasste die Grundstücke Regenbachtal, Harthaer Berg bis hinter den Friedhof und die vorhandenen Stallanlagen. Nach der Beteiligung zum Vorentwurf wurde der Geltungsbereich des B-Plans reduziert auf die Grundstücke Regenbachtal (Flurstücke 98/1, 98/3, 98/4, 99, 100, 101, T. v. 81/3 und T. v. 97) und der Planentwurf vom 05.05.2011 erstellt. Die anschließende Entwurfsbeteiligung ließ erkennen, dass der B-Plan nicht genehmigungsfähig wäre. Gründe waren unter anderem die Geruchsmissionen aufgrund des geringen Abstands zur Tierhaltungsanlage und die fehlende Durchmischung des als Mischgebiet geplanten Geltungsbereichs. Daraufhin erfolgte keine weitere Bearbeitung des B-Plan-Verfahrens. Um das Verfahren zur Planaufstellung endgültig abzuschließen, soll der Verfahrensabbruch beschlossen werden. Die in die Planung einbezogenen Bereiche bleiben daher, wie auch im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellt, weiterhin dem Außenbereich zugeordnet.

Der Gemeinderat Klipphausen hat einstimmig beschlossen, das Verfahren abubrechen.

Lärmaktionsplan der Gemeinde Klipphausen

Aufgrund der Auswertung der Ergebnisse der Lärmkartierung 2022, der geringen Anzahl von Betroffenen, die gesundheitsrelevanten Belastungen ausgesetzt sind, der Auswertung der Stellungnahme aus der 1. Öffentlichkeitsbeteiligung und der Abwägung der Handlungsoptionen für Lärminderungsmaßnahmen hat der Gemeinderat am 10.10.2023 beschlossen, die Lärmaktionsplanung ohne Maßnahmenplan zu erstellen (Beschluss-Nr. 14-272/2023).

Mit E-Mail vom 11.01.2024 erfolgte eine Beteiligung der betroffenen Behörden und vom 01.03.2024 bis 28.03.2024 eine weitere Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des Lärmaktionsplans. Seitens der Behörden wurden in den Stellungnahmen keine abwägungsrelevanten Sachverhalte vorgebracht. Im Rahmen der 2. Öffentlichkeitsbeteiligung gingen keine Stellungnahmen ein.

1. Der Gemeinderat Klipphausen hat den Lärmaktionsplan ohne Maßnahmenplan in der Fassung vom 15.02.2024 mehrheitlich beschlossen.
2. Der Beschluss des Lärmaktionsplans ist ortsüblich bekannt zu machen.

Grundsatzbeschluss zur aufkommensneutralen Grundsteuerreform

Mit der Grundsteuer wird das Eigentum an Grund- und Boden besteuert. Die Steuer wird vereinfacht wie folgt berechnet: Grundsteuerwert x Steuermesszahl x Hebesatz. Die Grundsteuer zählt zu den wichtigsten Einnahmequellen der Gemeinde. Die Einnahmen aus der Grundsteuer bleiben vollständig vor Ort und können flexibel eingesetzt werden. Mit den Einnahmen aus der Grundsteuer werden zum Beispiel Schulen, Kitas, Straßen und Spielplätze gebaut oder örtliche Kultur- und Sportangebote finanziert. Jeder Euro wird direkt vor Ort ausgegeben. Das, was unsere Gemeinde lebenswert macht, könnte ohne die Grundsteuer nicht finanziert werden. In der Gemeinde Klipphausen beträgt das jährliche Gesamteinkommen aus der Grundsteuer ca. 1.125.000 EUR. Für das Jahr 2024 wird mit einem Aufkommen von ca. 1.130.000 EUR gerechnet.

Das Bundesverfassungsgericht hat mit Urteil vom 10. April 2018 das derzeitige Erhebungsverfahren der Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt, weil die Bewertung des Grundbesitzes, auf der die Grundsteuer aktuell noch aufbaut, völlig veraltet ist und damit gegen den Grundsatz der Steuergerechtigkeit verstößt. Es hat eine Besteuerung anhand aktuellerer Werte ab 2025 gefordert. In Sachsen gelten dafür die vom Bund beschlossenen Reformgesetze und landeseigene Steuermesszahlen, die im Sächsischen Grundsteuermesszahlengesetz festgelegt sind.

Die Städte und Gemeinden tragen für diese Situation keine Verantwortung, sind aber an einer rechtmäßigen Besteuerungsgrundlage und einem geordneten Erhebungsverfahren interessiert. Jedes Grundstück wird im Rahmen der Reform neu bewertet. Die Finanzämter ermitteln derzeit die neuen Grundsteuerwerte. Der Bewertungsprozess wird sich bis weit in das Jahr 2024 erstrecken. Aus diesen Werten und der gesetzlich festgelegten Steuermesszahl wird der Grundsteuer-Messbetrag errechnet. Aus den Bescheiden des Finanzamtes geht die ab dem Jahr 2025 zu zahlende Grundsteuer nicht hervor. Erst mit Bekanntwerden des künftigen Hebesatzes der Gemeinde, der mit dem Grundsteuermessbetrag multipliziert wird, lässt sich für den Einzelnen die Höhe der Grundsteuer berechnen.

Die Ungewissheit über die künftige Grundsteuer sorgt bei den betroffenen Steuerzahlern naturgemäß für Verunsicherung. Auf diese Sorgen soll mittels des vorliegenden Grundsatzbeschlusses reagiert werden:

Die Gemeinde beabsichtigt nicht, aufgrund der Reform Mehreinnahmen zu erzielen. Daher soll sich die Gesamtsumme der Einnahmen aus der Grundsteuer für die Gemeinde Klipphausen, das sogenannte Grundsteueraufkommen, durch die Reform nicht verändern (sog. Aufkommensneutralität).

Der Begriff „Aufkommensneutralität“ wird oft missverstanden. Er bedeutet nur, dass die Gemeinde nach Umsetzung der Reform (das heißt im Jahr 2025) ihr Grundsteueraufkommen insgesamt stabil halten kann – also im Jahr 2025 so viel an Grundsteuer einnimmt wie im Jahr 2024. Die Gemeinde möchte damit der gelegentlich vorgetragenen Behauptung, die Kommunen würden die Reform zu verdeckten Steuereinnahmeerhöhungen im Jahr 2025 ausnutzen, die Grundlage entziehen.

Aufkommensneutralität bedeutet jedoch nicht, dass die Grundsteuer für den einzelnen Grundstückseigentümer gleichbleibt. Die Grundsteuerreform soll ja gerade eine Aktualisierung der Grundsteuerwerte herbeiführen und zu mehr Steuergerechtigkeit führen. Es ist aus verfassungsrechtlichen Gründen unvermeidlich, dass ein Teil der Grundstückseigentümer künftig höher belastet wird als gegenwärtig, ein anderer Teil hingegen weniger Grundsteuer zahlen muss.

Mit der Reform verändern sich alle Grundsteuerwerte im Gemeindegebiet. Die daraus folgenden Bescheide zu den Grundsteuermessbeträgen der Finanzämter sind für die Gemeinde bindend. Bei vorgegebenen Grundsteuermessbeträgen ist damit der kommunale Hebesatz die variable Größe, um die beschriebene Aufkommensneutralität zu gewährleisten.

Die ab dem 01.01.2025 geltenden Hebesätze können zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht verbindlich festgelegt werden, weil die dafür erforderlichen Daten (Grundsteuermessbeträge) noch nicht abschließend vorliegen. Dennoch sollen die Bürgerinnen und Bürger über die Zielstellung und das Verfahren zur künftigen Hebesatzfestsetzung frühzeitig informiert werden.

Die Finanzämter werden aber noch bis in die zweite Jahreshälfte 2024 hinein Grundstücke nach neuem Recht bewerten und zu erwartende Unschärfen in den Daten, z. B. aufgrund von Änderungsanzeigen oder Schätzungen, Stück für Stück abbauen. Die Entscheidung über die Höhe der Hebesätze ab dem 01.01.2025 trifft erst der aus der Kommunalwahl 2024 hervorgegangene neue Gemeinderat, voraussichtlich im 4. Quartal 2024. Für eine fundierte Beratung bedarf es einer transparenten Darstellung der aufkommensneutralen Hebesätze und deren Berechnung mit den aktuellsten dann zur Verfügung stehenden Datengrundlagen.

Die Gemeinde bestimmt die in ihrem Gemeindegebiet geltenden Hebesätze eigenverantwortlich in Abhängigkeit von ihrem Finanzbedarf gemäß dem in Art. 106 Abs. 6 des Grundgesetzes geregelten Hebesatzrecht und der kommunalen Selbstverwaltungsgarantie, Art. 28 Abs. 2 Grundgesetz.

Wenn sich abzeichnet, wie hoch das Aufkommen aus der Grundsteuer 2024 ausfallen wird, ist der entsprechende Wert auch in die Haushaltsplanung 2025 einzustellen, um den Grundsatzbeschluss zur Aufkommensneutralität im Jahr 2025 umzusetzen.

Zum Zeitpunkt der Festlegung der neuen Hebesätze und der darauffolgenden Erhebung der Grundsteuer 2025 wird es voraussichtlich so sein, dass noch nicht alle notwendigen Grundlagendaten vollumfänglich vorliegen bzw. die Finanzverwaltung später in Einzelfällen noch Änderungen übermittelt. Daher kann die Erstfestlegung der neuen Hebesätze auch nur auf einer verantwortungsvollen Schätzung basieren.

1. Mit der Grundsteuerreform werden sich sämtliche Grundsteuermessbeträge im Gebiet der Gemeinde Klipphausen verändern. Deshalb wird die Gemeinde ihre Grundsteuerhebesätze überprüfen und zum 1. Januar 2025 anpassen. Der Gemeinderat bekennt sich ausdrücklich zum Ziel einer aufkommensneutralen Grundsteuerreform. Das gemeindliche Grundsteueraufkommen im Jahr 2025 soll durch die Reform auf dem Niveau des Jahres 2024 stabil gehalten werden. Die Aufkommensneutralität kann allerdings nicht für das einzelne Steuerobjekt bzw. den Steuerschuldner gewährleistet werden. Einige Grundstückseigentümer werden eine höhere Grundsteuer zahlen, andere weniger Grundsteuer. Entscheidend ist die Wertentwicklung des Grundstücks im Vergleich zu den übrigen Grundstücken innerhalb der Gemeinde.
2. Die Verwaltung wird gebeten, im Herbst 2024 entsprechende Vorschläge über die neu festzulegenden Hebesätze auf aktualisierter Berechnungsgrundlage zu unterbreiten, denen

nachvollziehbare Berechnungen zugrunde liegen. Die rechnerisch aufkommensneutralen Hebesätze für die Grundsteuer 2025 sind transparent zu machen.

Annahme von Spenden

Im Rahmen des Gesetzes zur Fortentwicklung des Kommunalrechts darf die Gemeinde zur Erfüllung ihrer Aufgaben nach § 1 Abs. 2 SächsGemO Spenden, Schenkungen und ähnliche Zuwendungen einwerben und annehmen oder an Dritte vermitteln, die sich an der Erfüllung von Aufgaben nach § 1 Abs. 2 SächsGemO beteiligen.

Der Gemeinderat Klipphausen hat der Annahme von acht Spenden einstimmig zugestimmt.

Betriebskosten der Kindertagesstätten 2023

Gemäß § 14 Abs. 2 SächsKitaG hat die Gemeinde jährlich bis zum 30. Juni des Folgejahres die durchschnittlichen Betriebskosten eines Platzes je Einrichtungsart unter Berücksichtigung der Betreuungszeit, ihrer Zusammensetzung und ihrer Deckung zu ermitteln und bekannt zu machen. Die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2023 wurde für sämtliche Kindertagesstätten im Gemeindegebiet vorgenommen und in einer Zusammenfassung dargestellt.

In den Einrichtungen (Kindertagesstätten Sachsdorf, Scharfenberg, Wildberg, Miltitz, Taubenheim) wurden im Jahr 2023 insgesamt durchschnittlich 904,21 Kinder, berechnet auf neun Stunden, betreut. Dafür wurden im Personalbereich 90,88 VzÄ (-1,13 gegenüber dem Vorjahr) eingesetzt. Abzüglich des zusätzlichen Personals für die Schulvorbereitung, welche direkt durch den Landeszuschuss finanziert wird, sowie dem durch Fördermittel gedeckten Personaleinsatz für die Anleitung von Auszubildenden kamen 89,03 VzÄ zum Einsatz.

Die dafür verbuchten päd. Personalkosten belaufen sich auf 6.058.941,73 €. Davon werden die Kosten für Integration (241.024,70 €) und Fördermittel in Höhe von (112.860,00 €) sowie die Kosten für Schulvorbereitung (93.186,46 €) abgezogen. Damit sind Personalkosten in Höhe von 5.611.870,57 € für die Ermittlung Elternbeiträge anrechenbar. Die Erhöhung ist maßgeblich zurück zu führen auf die Zahlung der Inflationspauschale lt. TVöD im Jahr 2023.

Die Sachkosten zur Unterhaltung und Bewirtschaftung lagen im Jahr 2023 für alle Einrichtungen bei 906.758,02 € und damit 6.897,70 € über den Sachkosten des Vorjahres.

Die gesamten Aufwendungen (Sach- und Personalkosten) betragen 6.965.699,75 €. Dem gegenüber stehen Erträge von 4.753.255,71 €. Im Jahr 2023 konnten mehr Elternbeiträge, Landeszuschüsse sowie Fördermittel gegenüber dem Vorjahr von insgesamt 423.994,35 € verbucht werden.

Bei Betrachtung der Erträge und der Aufwendungen hat die Gemeinde im Jahr 2023 einen Finanzanteil für alle Einrichtungen von insgesamt 2.212.444,04 € aufgebracht.

Im Ergebnis betragen die durchschnittlichen Betriebskosten in der Gemeinde Klipphausen für einen Krippenplatz 9 Std. 1.428,57 €, einen Kindergartenplatz 9 Std. 595,24 € und einen Hortplatz 6 Std. 321,43 € (einschl. der 5,4 % für mittelbare pädagogische Tätigkeit, sowie 4% zusätzlichen Personals gemäß der Änderung des SächsKitaG zum 01.08.2023). Auf der Grundlage der Betriebskostenabrechnung 2023 werden die künftigen Elternbeiträge berechnet.

Der Gemeinderat Klipphausen bestätigte einstimmig die vorliegende Betriebskostenabrechnung und deren öffentliche Bekanntmachung.

Wahl eines Mitgliedes in den Verwaltungsausschuss

Gemäß § 6 der Hauptsatzung wird der Verwaltungsausschuss als beratender Ausschuss gebildet. Der Ausschuss besteht aus dem Bürgermeister als Vorsitzenden und 11 weiteren Mitgliedern des Gemeinderates. Der Gemeinderat bestellt die Mitglieder und deren Stellvertreter in gleicher Zahl widerruflich aus seiner Mitte. Aufgrund des Ausscheidens von Herrn Philipp Schmidt aus dem Gemeinderat soll ein neues Mitglied in den Verwaltungsausschuss gewählt werden.

Der Gemeinderat Klipphausen hat einstimmig als Mitglied in den Verwaltungsausschuss Herrn Daniel Seltmann gewählt.

Wahl eines Stellvertreters in den Technischen Ausschuss

Gemäß § 4 der Hauptsatzung wird der Technische Ausschuss als beschließender Ausschuss gebildet. Der Ausschuss besteht aus dem Bürgermeister als Vorsitzender und 11 weiteren Mitgliedern des Gemeinderates. Der Gemeinderat bestellt die Mitglieder und deren Stellvertreter in gleicher Zahl widerruflich aus seiner Mitte. Aufgrund des Ausscheidens von Herrn Philipp Schmidt aus dem Gemeinderat soll ein neuer Stellvertreter in den Technischen Ausschuss gewählt werden.

Der Gemeinderat Klipphausen hat einstimmig als Stellvertreter in den Technischen Ausschuss Herrn Daniel Seltmann gewählt.

Verzichtserklärung Vorkaufsrechte

Der Gemeinderat Klipphausen hat mehrheitlich beschlossen, auf das gesetzliche Vorkaufsrecht gem. § 24 BauGB ff, § 17 SächsDSchG, § 27 SächsWaldG sowie SächsNatschG für nachstehend aufgeführte Flurstücke zu verzichten.

1. Gemarkung: Riemsdorf
Flurstücke: 13/3 und 13/5
Nutzungsart: Wohnbaufläche, Gebäude- und Freifläche
2. Gemarkung: Miltitz
Flurstück: 162
Nutzungsart: Landwirtschafts- und Fließgewässer
3. Gemarkung: Gauernitz
Flurstück: 454/27
Nutzungsart: Wohnbaufläche, Straßenfläche
4. Gemarkung: Klipphausen
Flurstück: 508/67, 508/68, 508/69
Nutzungsart: Wohnbaufläche, Straßengrundstück